



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 357 din 29 noiembrie 2023

privind aprobarea efectuării unor schimburi a trei suprafețe de teren, respectiv 150 mp aparținând soților Trofin Virgil și Mihaela (NC 50472) situat în Str. Ștefan cel Mare, f.n. și a două suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, 81 mp (NC 58034) și 30 mp (NC 58456) situate în str. Cuza Vodă, f.n.

Consiliul Local al orașului Târgu – Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

- art. 15 alin. 2, art. 120 alin. 1 și art. 121 alin. 1 și alin. 2 din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 4 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. 2 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009 republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările ulterioare;
- Prevederile art.14 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările ulterioare;
- Hotărârea nr.28 din data de 18.01.2017 a Consiliului național pentru Combaterea Discriminării;
- Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art., 1763, 1764;
- Adresa domnului Trofin Virgil nr. 17113/24.10.2023 prin care solicită un schimb de terenuri, adresa nr. 16996/23.10.2023 privind propunerea de schimburi înaintată de către Serviciul Investiții;
- Contract-vânzare cumpărare nr. 12326, încheiere de autentificare nr. 3495 din 30.11.2009, pentru suprafața de 150mp, având nr. cadastral 50472, proprietatea soților Trofin Virgil și Mihaela;
- Documentație cadastrală privind amplasarea și delimitarea bunului imobil – imobil NC 50472;
- Extras de carte funciară din data de 14.10.2023, pentru terenul în suprafață de 81 mp, NC 58034, proprietatea Orașului Târgu-Neamț;
- Extras de carte funciară din data de 24.10.2023, pentru terenul în suprafață de 30 mp, NC 58456, proprietatea Orașului Târgu-Neamț;

- H.C.L. nr. 213 din 28 iulie 2022 privind trecerea din domeniul public al orașului Târgu-Neamț în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a unor bunuri imobile terenuri, Anexa 1, poziția 1 și 2;
- Studiul de oportunitate nr. 18764/22.11.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind aprobarea unui schimb de terenuri între soții Trofin Virgil și Mihaela, lot identificat cu NC 50472, în suprafața de 150 mp și Orasul Targu-Neamt, lot 1 identificat cu NC 58034, în suprafața de 81 mp și lot 2 identificat cu NC 58456, în suprafața de 30 mp, ambele aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt;
- Raportul de evaluare nr. 775/07.11.2023 întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, nr. legitimație 18262, pentru suprafața de teren de 150 mp, NC 50472, situată în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare f.n.;
- Raportul de evaluare nr. 777/07.11.2023 întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, nr. legitimație 18262, pentru suprafața de teren de 30 mp, NC 58456, situată în Târgu Neamț, str. Cuza- Vodă f.n.;
- Raportul de evaluare nr. 776/07.11.2023 întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, nr. legitimație 18262, pentru suprafața de teren de 81 mp, NC 58034, situată în Târgu Neamț, str. Cuza- Vodă f.n.;

Examinând Referatul de aprobare nr. 18774/22.11.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 18775/22.11.2023 al Serviciilor Juridic – Contencios, Fond Funciar și Registrul Agricol, Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serv. Investiții și al Direcției Buget-Contabilitate;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 39-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu privire la schimbul de terenuri între soții Trofin Virgil și Mihaela lot identificat cu NC 50472, în suprafața de 150 mp și Orasul Targu-Neamt, lot 1 identificat cu NC 58034, în suprafața de 81 mp și lot 2 identificat cu NC 58456, în suprafața de 30 mp, ambele aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt, anexa nr. 1 la prezenta.

(2) Se însușesc Rapoartele de evaluare nr. 775/07.11.2023 pentru terenul în suprafață de 150 mp NCP 50472 (anexa nr. 2 la prezenta), nr. 777/07.11.2023 pentru terenul în suprafață de 30 mp NCP 58456 (anexa nr. 3 la prezenta) și nr. 776/07.11.2023 pentru terenul în suprafață de 81 mp, NCP 58034 (anexa nr. 4 la prezenta), rapoartele de evaluare fiind întocmite de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, nr. legitimație 18262.

Art. 2. (1) Se aprobă schimbul de terenuri între Orașul Târgu Neamț și soții Trofin Virgil (CNP 1750509274833) și Trofin Mihaela (CNP 283098271701), cu domiciliul comun în Oraș Târgu Neamț, str. Cuza – Vodă, bl. E3, sc. A, ap. 11, jud. Neamț.

(2) Orașul Târgu Neamț oferă suprafețele de teren de 81 mp NCP 58034 și de 30 mp NCP 58456, terenuri aparținând domeniului privat al orașului, ambele situate în str. Cuza Vodă f.n. în schimbul

terenului deținut de către soții Trofin Virgil și Mihaela, în suprafață de 150 mp situat în Bd. Ștefan cel Mare f.n., NCP 50472, conform extraselor de carte funciară.

(3) Terenurile menționate la alin. (2) sunt identificate în planurile de situație – anexa nr. 5, anexa nr. 6 și anexa nr. 7 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Cheltuielile ocazionate de efectuarea acestui schimb vor fi suportate de către soții Trofin Virgil și Mihaela.

Art. 4. Se împuternicește primarul orașului Târgu Neamț Daniel -Vasilică Harpa să semneze contractul de schimb de terenuri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al orașului, în termenul prevăzut de lege, Primarului orașului Târgu – Neamț, Prefectului județului Neamț, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta Monitorul Oficial- Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative - https://targuneamt.regista.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/registrul_pentru-evidenta-hotararilor-autoritatii-deliberative/27345

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Acsintoae Ana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 357/29.11.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 357/29.11.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.11.2023
2	Comunicarea către primar	.12.2023
3	Comunicarea către prefectul județului	.12.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.12.2023
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	.12.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 18.764 / 22.11.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea unui schimb de terenuri, între soții Trofin Virgil și Mihaela, lot identificat cu NC 50472, în suprafața de 150 mp și Orasul Targu-Neamt, lot 1 identificat cu NC 58034, în suprafața de 81 mp și lot 2 identificat cu NC 58456, în suprafața de 30 mp, ambele aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt

1. DATE GENERALE:

Potrivit art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Art. 1763 din Legea 287/2009 – Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

Noțiune

„Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.”

Art. 1764 din Legea 287/2009 – Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

Aplicabilitatea dispozițiilor de la vânzare

(1) Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului.

(2) Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

2. OBIECTUL SCHIMBULUI DE TERENURI

A. Teren proprietatea soților Trofin

Soții Trofin Virgil și Mihaela dețin un teren pe strada Ștefan cel Mare, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, în suprafață de 150 mp, cota 1/1, având categoria curți-construcții, fiind identificat cu nr.

cadastral 50472, conform extrasului de carte funciară nr. 13828 din 26.05.2022 și încheierii de carte funciară nr. 5987 din 02.12.2009. Imobilul a fost dobândit prin contract vânzare-cumpărare, autentificat la BNPA Daniela David și Radu Constantin David (încheiere de autentificare nr. 3495 din 30 noiembrie 2009).

Terenul în suprafață de 150 mp este învecinat cu:

- **N** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,000 m;
- **E** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,000 m;
- **S** – Consum Coop Târgu-Neamț pe o lungime de 12,005 m (în spatele fostului Restaurant Central);
- **V** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,502 m.

Conform extrasului de carte funciară din 26.05.2022, terenul în suprafață de 150 mp nu este grevat de sarcini.

B. Terenuri proprietatea privată a Orașului Târgu-Neamț

Teren în suprafață de 81 mp

Această suprafață de teren este situată în Str. Cuza Vodă, f.n., oraș Târgu-Neamț (lângă bloc E2), are nr. cadastral 58034 și face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform H.C.L. nr. 213 din 28 iulie 2022 privind trecerea din domeniul public al orașului Târgu-Neamț în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a unor bunuri imobile terenuri și a Extrasului de carte funciară nr. 27085/24.10.2023

Terenul în suprafață de 81 mp este un teren intravilan delimitat parțial de construcții, încadrat în categoria de folosință curți-construcții și nu face obiectul legilor proprietății sau obiectul unei acțiuni pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț să fie parte.

Teren în suprafață de 30 mp

Această suprafață de teren este situată în str. Cuza Vodă, f.n. (în spatele terenului de sport al Liceului Vasile Conta), oraș Târgu-Neamț, are nr. cadastral 58456 și face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform extrasului de CF nr. 27082/24.10.2023. Terenul în suprafață de 30 mp este un teren intravilan ce nu face obiectul legilor proprietății și nici a unei acțiuni pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

La data de 29.03.2022 d-l Trofin Virgil solicita un schimb de terenuri între fam. Trofin Virgil și Mihaela cu Orașul Târgu-Neamț, respectiv acestia ofera terenul cu NC 50472, în suprafața de 150 mp, situat în str. Stefan cel Mare și solicita terenurile cu NC 58034, în suprafața de 81 mp, str. Cuza Vodă f.n. (lângă bloc E2), și NC 58033, în suprafața de 180 mp, str. Cuza Vodă, f.n. (în spatele liceului Vasile Conta).

La data de 29.09.2022, Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț adopta Hotărârea nr. 279 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea achiziționării a trei raporturi de evaluare pentru suprafețele de teren care fac obiectul solicitării fam. Trofin, cu motivarea alegerii unei soluții tehnice optime cu privire la efectuarea schimbului de terenuri, întrucât suprafețele de teren implicate nu sunt egale (150 mp versus 261 mp).

În urma elaborării și analizării raporturilor de evaluare, Orașul Târgu-Neamț, prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, înaintează familiei Trofin adresa cu nr. 16.966/23.10.2023, prin care se propune la schimb cu terenul oferit de către aceștia, în suprafața de 150 mp (str. Ștefan cel Mare), o suprafață de 111 mp, rezultată din două terenuri: 81 mp pe str. Cuza Voda (langa bloc E3), cu NC 58034 și 31 mp situați pe str. Cuza Voda, 30 mp, cu NC 58456, deoarece loturile solicitate de dl. Trofin Virgil depășesc suprafața de teren oferită de către acesta.

Prin adresa nr. 17.113/24.10.2023, dl. Trofin Virgil aduce la cunoștință Orașului Târgu-Neamț că este de acord cu soluția oferită:

- Cedează în favoarea Orașului Târgu-Neamț lotul de teren cu NC 50472, 150 mp, str. Ștefan cel Mare
- Primește la schimb loturile de teren cu NC 58034 - 81 mp și NC 58456 - 30 mp, ambele situate pe str. Cuza Voda.

3. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZĂ SĂ FIE SCHIMBATE:

A. Terenul în suprafață de 150 mp este situat pe strada Ștefan cel Mare, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, având categoria curți-construcții, identificat cu nr. cadastral 50472, conform extrasului de carte funciară nr. 13828 din 26.05.2022 și încheierii de carte funciară nr. 5987 din 02.12.2009 aparține soților Trofin Virgil și Mihaela, conform contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la BNPA Daniela David și Radu Constantin David (încheiere de autentificare nr. 3495 din 30 noiembrie 2009).

Terenul este învecinat cu:

- **N** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,000 m;
- **E** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,000 m;
- **S** – Consum Coop Târgu-Neamț pe o lungime de 12,005 m (în spatele fostului Restaurant Central);
- **V** – teren proprietatea orașului Târgu-Neamț pe o lungime de 12,502 m.

Conform extrasului de carte funciară din 26.05.2022, terenul în suprafața de 150 mp nu este grevat de sarcini.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1 – Zona centrală – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+(M), POT maxim = 80%, CUT = 1,6-4,8 mp adc/mp teren.

Nu se vor autoriza construcții ulterioare care, prin aspectul architectural (materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc) depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit; obligatoriu, construcțiile se vor încadra în specificul zonei.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Amplasarea față de drumurile publice: se vor respecta zonele de protecție a drumului, se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru eliberarea unei autorizații de construire este necesara respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR 1 – Zona centrala, conform PUG al Orașului Târgu -Neamț.

B. Terenul în suprafață de 81 mp este situat în Str. Cuza Vodă, f.n., oraș Târgu-Neamț (lângă bloc E2), are nr. cadastral 58034 și face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform H.C.L. nr. 213 din 28 iulie 2022 privind trecerea din domeniul public al orașului Târgu-Neamț în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a unor bunuri imobile terenuri si a Extrasului de carte funciara nr. 27.085/24.10.2023 .

Terenul în suprafață de 81 mp este un teren intravilan delimitat parțial de construcții, încadrat în categoria de folosință curți-construcții si nu face obiectul legilor proprietății sau obiectul unei acțiuni pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț sa fie parte.

Vecinătăți:

- N – str. Cuza Voda;
- E – construcție cu NC 52292;
- S – cale de acces, domeniul public al Orașului Targu-Neamt;
- V – bloc de locuințe cu NC 50291.

Terenul în suprafață de 81 mp din str. Cuza Voda nu reprezintă si nu este înscris în cartea funciara ca si cale de acces si nici nu este tranzitat de vreun drum public.

Accesul către Liceul Vasile Conta (poarta spre terenul de sport) se realizează pe doua cai: din str. Cuza Voda si din str. Roger Naum.

Pentru eliberarea unei autorizații de construire este necesara respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR 1 – Zona centrala, conform PUG al Orașului Târgu -Neamț.

C. Terenul în suprafață de 30 mp este situat în str. Cuza Vodă, f.n. (în spatele terenului de sport al Liceului Vasile Conta), oraș Târgu-Neamț, are nr. cadastral 58456 și face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform extrasului de CF nr. 27.082/24.10.2023.

Terenul în suprafață de 30 mp este un teren intravilan ce nu face obiectul legilor proprietății și nici a unei acțiuni pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț sa fie parte.

Vecinătăți:

- N – cale de acces, domeniul public al Orașului Targu-Neamt;
- E – Liceul Vasile Conta, NC 54815;
- S – teren cu NC 58455, domeniul privat al Orașului Targu-Neamt;
- V – teren domeniul public Orașul Targu-Neamt.

Pentru eliberarea unei autorizații de construire este necesara respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR 1 – Zona centrala, conform PUG al Orașului Târgu -Neamț.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ SCHIMBUL DE TERENURI

Schimbul de terenuri este oportun din următoarele motive sociale, economice și de investiții:

- terenul soților Trofin Virgil și Mihaela este amplasat într-o zonă unde se intenționează amenajarea unei parcuri de reședință și există solicitări din partea cetățenilor în acest sens, deoarece locurile de parcare existente sunt insuficiente, fiind mereu o situație conflictuală între cetățeni; de asemenea, terenul este amplasat în imediată apropiere a spațiilor comerciale aferente str. Stefan cel Mare, locurile de parcare aferente bulevardului principal sunt supuse taxei de parcometru, și acestea insuficiente la anumite ore principale din zi;
- terenul familiei Trofin este la ora actuală neamenajat, creând un disconfort vizual și estetic, dar și un pericol pentru cei care tranzitează zona, fiind expuși accidentarilor din cauza stratului existent deteriorat.

Din punct de vedere economic, terenurile au fost evaluate astfel :

- teren curti-construcții , CF nr. 50472, cu NC 50472, 150 mp = 74.350 lei/14.960 euro;
- teren curti-construcții , CF nr. 58034, cu NC 58034, 81 mp = 40.150 lei/8.080 euro;
- teren curti-construcții , CF nr. 58456, NC 58456, 30 mp = 14.860 lei/2.990 euro.

Urmărind rapoartele de evaluare, se constată că valoarea terenului oferit de fam. Trofin este aproximativ egală cu valoarea terenurilor date la schimb de Orasul Targu-Neamt, acest fapt fiind justificat de faptul că toate terenurile sunt încadrate în UTR 1- Zona centrală, beneficiind de facilitățile prevăzute în PUG al Orasului Targu-Neamt (acces la rețelele edilitare, se află în proximitatea strazilor principale, a magazinelor etc.).

5. PROCEDURA UTILIZATĂ ÎN VEDEREA MATERIALIZĂRII SCHIMBULUI DE TERENURI

Potrivit art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Art. 1763 din Legea 287/2009 – Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

Noțiune

„Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.”

Art. 1764 din Legea 287/2009 – Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

Aplicabilitatea dispozițiilor de la vânzare

(1) Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului.

(2) Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Predarea-primirea bunurilor se face prin proces-verbal la data încheierii contractului de schimb în fața notarului public.

**SEF SERVICIU U.A.T.,
Ing. Ion RUSU**



CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 07 noiembrie 2023

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **150 mp** inregistrata in CF sub nr. 50472 si numar cadastral 50472 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt:**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu-Neamt	Suprafata [mp]
1	Teren curti constructii - CF sub nr. 50472 si numar cadastral 50472 UAT Targu-Neamt	50472 / 50472	150 mp

Intabulare *drept de proprietate* **TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701;** descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI** in vederea vanzarii (tranzactionarii) privind estimarea valorii de piata la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 2022) – intrata in vigoare la data 31 decembrie 2021 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata in vederea informarii clientului pentru vanzare (tranzactionare)** a proprietatii imobiliare este:

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII S** teren = 150 mp,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 50472 si numar cadastral 50472 UAT Targu- Neamt	50472 / 50472	150 mp	74.350
TOTAL GENERAL [fara TVA]			150 mp	74.350

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 150 mp = **74.350 lei**

echivalent

= 14.960 euro

Curs valutar BNR la data 07 noiembrie 2023: 1 euro = 4,9696 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARO INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: D807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023



vlad grigorean



CUPRINS

Rezumatul evaluarii

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimării valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)
- 1.7. Riscul asociat garanției
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Ipoteze și condiții limitative

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluării
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliară evaluată
 - 4.2.1. Amplasare și acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Construcții

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordările folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierii Business Center

610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului	ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104, TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701	
Data evaluarii	07 noiembrie 2023	
Tipul proprietatii	Teren intravilan – curti constructii - neconstruibil	
Folosinta	Curti constructii	
Destinatie	Curti constructii	
Adresa proprietatii	Intravilan Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt	
Proprietar(i)	TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701	
Numar cadastral	50472 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT	
Numar Carte Funciara	50472 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT	
Lista actelor de proprietate	- Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 50472 UAT Targu Neamt, jud. Neamt; - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000;	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren curti constructii – neconstruibil.	
Cea mai buna utilizare	Curti constructii - neconstruibil	
Suprafete (mp)	Teren	St: 150 mp
	Cota indiviza din lot drum de acces: Nu e cazul;	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Proprietatea care face obiectul analizei este situata in intravilanul Orasul Targu Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt.	



Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren intravilan curti constructii –		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public – asfaltat cu o banda de circulatie pe sens ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele		Distanta
	Electrice (medie tensiune)	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu apa	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu gaze	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Canalizare	☒	Retea publica la limita proprietatii
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul;		
Exista pe proprietate constructii demolabile	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii demolate	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	NU SUNT;		



Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara (valoarea nu contine TVA)	EUR		LEI	
	14.960		74.350	
- valoare unitara teren	99,750	Eur/mp	495,718	Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9696 la data evaluarii 07.11.2023			





DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspecția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Cu stima,
cj. dipl. ing. Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din **teren curți construcții** cu suprafața de **150 mp** înscrisă în CF sub nr. 50472 și număr cadastral 50472 UAT Targu-Neamt **situat în Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt.**

Scopul prezentului raport este **informarea clientului în vederea vânzării (tranzacționării)** privind estimarea valorii de piață la data evaluării a proprietăților imobiliare descrise în acest raport de evaluare la data evaluării.

Prezenta lucrare se adresează către:

- ✓ **ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104, domeniul privat** – în calitate de client, destinatar.
- ✓ **TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701** – în calitate de proprietar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **ORASUL TARGU-NEAMT – CIF: 2614104** **TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul de valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt **utilitatea, raritatea,**



dorința și puterea de cumpărare. Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate industrială, rezidențială, sediu de birou sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceput ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor pentru teren, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definite



conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2022** (31 decembrie 2021):

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

❖ **Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:**

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire



la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător săvânde activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **07.11.2023**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator *c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad* în data de **31.10.2023**.

Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2023. Data evaluării este **07.11.2023**.

Data raportului de evaluare este **07.11.2023**. Data predării raportului de evaluare este 08.11.2023.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadrul General).

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;



- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
- Extrasele de carte funciara pentru autentificare prezentate de catre proprietar.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda comparatiei - ANEVAR ;
- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*



- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietati imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietati imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparatiei pentru teren**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.10 Ipoteze si conditii limitative.

Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;



- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei in Romania

Economia României a crescut spectaculos in trimestrul 1 a anului 2021, depășind toate așteptările, cu o creștere de **2,8%** față de trimestrul 4 al anului 2020, care a fost un trimestru foarte bun.

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2021, **PIB-ul** a scăzut cu **0,2%** pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

La prima vedere, după aceste date, am putea avea o creștere economică pe tot anul, de 7%, poate fi chiar mai mult.

În trimestrul I a anului 2021, numărul locurilor de muncă vacante a fost 38,4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

In privinta celor mentionate anterior, la nivel national, tendinta generala este de crestere economica usoara pe termen mediu.

In schimb, semnalul de alarma este dat de situatia preturilor materiilor prime in domeniul constructiilor la nivel international.

Analizand ceea ce s-a intamplat in trimestrul 1 al anului 2021, in care cererea pentru constructii noi (zona rezidentiala si zona industrială) a explodat, putem trage concluzia ca exista un pericol iminent daca se pastreaza trendul cu privire la cresterea accelerata a preturilor materiilor prime de baza in sensul aparitiei unei crize economice pe termen mediu spre lung.



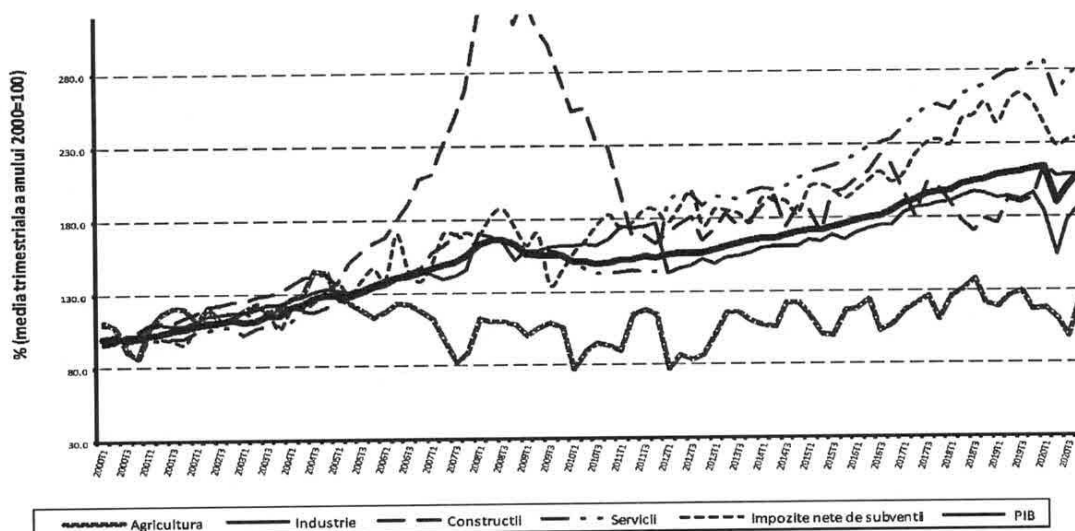
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost mai târzie, investitorii au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor și mai ales în domeniul materialelor de construcții destul de multă confuzie și nesiguranță și automat s-a creat o reacție în lanț - începând cu materia primă, materialele și executanții în ceea ce privește tarifele. Escaladarea prețurilor din domeniul construcțiilor este înafara limitelor prevăzute de indicatorii statistici. Adică indicatorul statistic pe construcții nu este o oglindă fidelă a realității din teren, a realității din proiecte.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-



Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Analiza pietei imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliara subiect

Date despre piata imobiliara

Târgu Neamț (în ebraică și idiș ניאמץ טרג, în maghiară Némethvácsár, în latină Antecastrum Nempch) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (în zona semicentrala și centrala nu exista multe proprietati de vanzare similare).



3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **ORASULUI TARGU NEAMT, CIF: 2614104 si TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701.**

3.2 Proprietarul.

TROFIN VIRGIL – CNP: 1750509274833, TROFIN MIHAELA – CNP: 2830928271701.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare pentru fiecare CF in parte UAT Targu Neamt, jud. Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata)** pentru teren.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt.

Acces: drum asfaltat cu 1 banda de circulatie pe sens.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite blocuri de locuit, terenuri libere.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 150 mp – curti constructii inscris in CF sub nr. 50472 si nr. cad. 50472 UAT Targu-Neamt, jud. Neamt,

Constructii.

Pe terenul mai sus mentionat nu sunt edificate constructii. (07.11.2023)



5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- ❖ permisibilă legal
- ❖ posibilă fizic
- ❖ fezabilă financiar
- ❖ maxim productivă

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.



Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții (industrial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită



de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărima unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorității administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

Proprietatea se găsește în PUG în zona activităților industriale unde există facilitate specific acestei destinații.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara – teren curti constructii.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară industrială.

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productive

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.



Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială și/sau administrativă. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți rezidențiale/administrative.



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

*Sunt **două tehnici** utilizate în cadrul **abordării prin piață**:*

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviu personal

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Vlad Grigorean



Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren

<u>Caracteristici</u>			
Localizare	Teren curti constructii, CF: 50472, nr. cad.: 50472 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Suprafata (mp.) 150,00
Acces	drum asfaltat la strada principala	L (m.) max.	12,50
		I (m.) max.	12,00
Regim juridic	intravilan	Raport I/L	-
Regim economic	teren curti constructii, CF: 50472, nr. cad.: 50472 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice
	POT	-	drept de proprietate
Retele edilitare	existente	Utilitati	
Retele rutiere	drum asfaltat	toate la proprietate	

CURS VALUTAR 4,9696 lei/1 euro
DATA RAPORT 07 noiembrie 2023



DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	70,00	Ac	
B	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	5.181	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	60,00	Ac	
C	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt	833	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	62,42	Ac	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: D807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	150,00	800	5.181	833
	Front (ml)	12,00			
	Data		noiembrie-23	noiembrie-23	noiembrie-23
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,00	60,00	62,42
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5% -3,50	-5% -3,00	-5% -3,12
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		integral	integral	integral
	Valoarea ajustarii (%eur)	integral	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de finantare		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (%eur)	cash	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de vanzare		independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii (%eur)	independent	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditile pietei		noiembrie-23	noiembrie-23	noiembrie-23
	Valoarea ajustarii (%eur)	07 noiembrie 2023	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 50472, nr. cad.: 50472 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		35% 23,28	50% 28,50	40% 23,72
	Acces	drum asfaltat	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Utilitati	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Dimensiuni (mp.)	150	800	5.181	833
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		15% 9,98	10% 5,70	17% 10,08
	Deschidere		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Inclinatie /Raport I/L	plan	plan	plan	plan

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia Rezultata

Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Document urbanistic emis	AC	Ac		Ac		Ac	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	CURTI CONSTRUCTII	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	CUT	-	-	-	-	-	-
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	POT	-	-	0,00	0%	0,00	0%
	0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat (eur/mp.)		99,75		91,20		93,11	
Total ajustare bruta (% Eur/mp.)		50,00%	33,25	60,00%	34,20	57,00%	33,80
Total ajustare neta (% Eur/mp.)		-42,50%	-29,75	-52,00%	-31,20	-49,15%	-30,68
Numar ajustari		2		2		2	
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata fara TVA		99,75 eur/mp					
		14.960 Euro					
		495,718 lei/mp					
		74.350 Lei					
Curs valutar (lei/eur) BNR din 07 noiembrie 2023		4,9696					

Explicitarea corectiilor:

<u>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</u>				A	B	C
§ <u>Sursa informatiei:</u>						
o Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de		-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale				0	0	0
§ <u>Conditii de finantare</u>						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate pentru plata cash				0	0	0
§ <u>Conditii de vanzare</u>						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate independent de vreo constrangere				0	0	0

Pagina 36

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§	Conditiiile pietei :			
§	Localizare:			
o	Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si alte zone cunoscute care sunt diferite de proprietatea subiect	1	1	1
§	Acces:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Utilitati:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§	Suprafata			
o	Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§	Deschidere:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Inclinatie:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§	Document urbanistic emis			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Regim juridic:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§	Regim economic:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Indicatori urbanistici:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu propretatea de evaluat	0	0	0

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]

VALOARE DE PIATA [de vanzare]: Proprietate imobiliara: **teren curti constructii S = 150 mp**, CF: 50472, nr. cad.: 50472 UAT Targu-Neamt, Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt

74.350 LEI fara TVA

14.960 EURO fara TVA

valoarea nu contine TVA

Curs BNR: 1 euro = 4,9696 lei la data 07.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



Legitimatie **BURKHARD INTERNATIONAL SRL**
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Specializata in Evaluarea Imobiliarului
BUC 240, P. 1, P. 2, P. 3, P. 4, P. 5, P. 6, P. 7, P. 8, P. 9, P. 10, P. 11, P. 12, P. 13, P. 14, P. 15, P. 16, P. 17, P. 18, P. 19, P. 20, P. 21, P. 22, P. 23, P. 24, P. 25, P. 26, P. 27, P. 28, P. 29, P. 30, P. 31, P. 32, P. 33, P. 34, P. 35, P. 36, P. 37, P. 38, P. 39, P. 40, P. 41, P. 42, P. 43, P. 44, P. 45, P. 46, P. 47, P. 48, P. 49, P. 50, P. 51, P. 52, P. 53, P. 54, P. 55, P. 56, P. 57, P. 58, P. 59, P. 60, P. 61, P. 62, P. 63, P. 64, P. 65, P. 66, P. 67, P. 68, P. 69, P. 70, P. 71, P. 72, P. 73, P. 74, P. 75, P. 76, P. 77, P. 78, P. 79, P. 80, P. 81, P. 82, P. 83, P. 84, P. 85, P. 86, P. 87, P. 88, P. 89, P. 90, P. 91, P. 92, P. 93, P. 94, P. 95, P. 96, P. 97, P. 98, P. 99, P. 100, P. 101, P. 102, P. 103, P. 104, P. 105, P. 106, P. 107, P. 108, P. 109, P. 110, P. 111, P. 112, P. 113, P. 114, P. 115, P. 116, P. 117, P. 118, P. 119, P. 120, P. 121, P. 122, P. 123, P. 124, P. 125, P. 126, P. 127, P. 128, P. 129, P. 130, P. 131, P. 132, P. 133, P. 134, P. 135, P. 136, P. 137, P. 138, P. 139, P. 140, P. 141, P. 142, P. 143, P. 144, P. 145, P. 146, P. 147, P. 148, P. 149, P. 150, P. 151, P. 152, P. 153, P. 154, P. 155, P. 156, P. 157, P. 158, P. 159, P. 160, P. 161, P. 162, P. 163, P. 164, P. 165, P. 166, P. 167, P. 168, P. 169, P. 170, P. 171, P. 172, P. 173, P. 174, P. 175, P. 176, P. 177, P. 178, P. 179, P. 180, P. 181, P. 182, P. 183, P. 184, P. 185, P. 186, P. 187, P. 188, P. 189, P. 190, P. 191, P. 192, P. 193, P. 194, P. 195, P. 196, P. 197, P. 198, P. 199, P. 200, P. 201, P. 202, P. 203, P. 204, P. 205, P. 206, P. 207, P. 208, P. 209, P. 210, P. 211, P. 212, P. 213, P. 214, P. 215, P. 216, P. 217, P. 218, P. 219, P. 220, P. 221, P. 222, P. 223, P. 224, P. 225, P. 226, P. 227, P. 228, P. 229, P. 230, P. 231, P. 232, P. 233, P. 234, P. 235, P. 236, P. 237, P. 238, P. 239, P. 240, P. 241, P. 242, P. 243, P. 244, P. 245, P. 246, P. 247, P. 248, P. 249, P. 250, P. 251, P. 252, P. 253, P. 254, P. 255, P. 256, P. 257, P. 258, P. 259, P. 260, P. 261, P. 262, P. 263, P. 264, P. 265, P. 266, P. 267, P. 268, P. 269, P. 270, P. 271, P. 272, P. 273, P. 274, P. 275, P. 276, P. 277, P. 278, P. 279, P. 280, P. 281, P. 282, P. 283, P. 284, P. 285, P. 286, P. 287, P. 288, P. 289, P. 290, P. 291, P. 292, P. 293, P. 294, P. 295, P. 296, P. 297, P. 298, P. 299, P. 300, P. 301, P. 302, P. 303, P. 304, P. 305, P. 306, P. 307, P. 308, P. 309, P. 310, P. 311, P. 312, P. 313, P. 314, P. 315, P. 316, P. 317, P. 318, P. 319, P. 320, P. 321, P. 322, P. 323, P. 324, P. 325, P. 326, P. 327, P. 328, P. 329, P. 330, P. 331, P. 332, P. 333, P. 334, P. 335, P. 336, P. 337, P. 338, P. 339, P. 340, P. 341, P. 342, P. 343, P. 344, P. 345, P. 346, P. 347, P. 348, P. 349, P. 350, P. 351, P. 352, P. 353, P. 354, P. 355, P. 356, P. 357, P. 358, P. 359, P. 360, P. 361, P. 362, P. 363, P. 364, P. 365, P. 366, P. 367, P. 368, P. 369, P. 370, P. 371, P. 372, P. 373, P. 374, P. 375, P. 376, P. 377, P. 378, P. 379, P. 380, P. 381, P. 382, P. 383, P. 384, P. 385, P. 386, P. 387, P. 388, P. 389, P. 390, P. 391, P. 392, P. 393, P. 394, P. 395, P. 396, P. 397, P. 398, P. 399, P. 400, P. 401, P. 402, P. 403, P. 404, P. 405, P. 406, P. 407, P. 408, P. 409, P. 410, P. 411, P. 412, P. 413, P. 414, P. 415, P. 416, P. 417, P. 418, P. 419, P. 420, P. 421, P. 422, P. 423, P. 424, P. 425, P. 426, P. 427, P. 428, P. 429, P. 430, P. 431, P. 432, P. 433, P. 434, P. 435, P. 436, P. 437, P. 438, P. 439, P. 440, P. 441, P. 442, P. 443, P. 444, P. 445, P. 446, P. 447, P. 448, P. 449, P. 450, P. 451, P. 452, P. 453, P. 454, P. 455, P. 456, P. 457, P. 458, P. 459, P. 460, P. 461, P. 462, P. 463, P. 464, P. 465, P. 466, P. 467, P. 468, P. 469, P. 470, P. 471, P. 472, P. 473, P. 474, P. 475, P. 476, P. 477, P. 478, P. 479, P. 480, P. 481, P. 482, P. 483, P. 484, P. 485, P. 486, P. 487, P. 488, P. 489, P. 490, P. 491, P. 492, P. 493, P. 494, P. 495, P. 496, P. 497, P. 498, P. 499, P. 500, P. 501, P. 502, P. 503, P. 504, P. 505, P. 506, P. 507, P. 508, P. 509, P. 510, P. 511, P. 512, P. 513, P. 514, P. 515, P. 516, P. 517, P. 518, P. 519, P. 520, P. 521, P. 522, P. 523, P. 524, P. 525, P. 526, P. 527, P. 528, P. 529, P. 530, P. 531, P. 532, P. 533, P. 534, P. 535, P. 536, P. 537, P. 538, P. 539, P. 540, P. 541, P. 542, P. 543, P. 544, P. 545, P. 546, P. 547, P. 548, P. 549, P. 550, P. 551, P. 552, P. 553, P. 554, P. 555, P. 556, P. 557, P. 558, P. 559, P. 560, P. 561, P. 562, P. 563, P. 564, P. 565, P. 566, P. 567, P. 568, P. 569, P. 570, P. 571, P. 572, P. 573, P. 574, P. 575, P. 576, P. 577, P. 578, P. 579, P. 580, P. 581, P. 582, P. 583, P. 584, P. 585, P. 586, P. 587, P. 588, P. 589, P. 590, P. 591, P. 592, P. 593, P. 594, P. 595, P. 596, P. 597, P. 598, P. 599, P. 600, P. 601, P. 602, P. 603, P. 604, P. 605, P. 606, P. 607, P. 608, P. 609, P. 610, P. 611, P. 612, P. 613, P. 614, P. 615, P. 616, P. 617, P. 618, P. 619, P. 620, P. 621, P. 622, P. 623, P. 624, P. 625, P. 626, P. 627, P. 628, P. 629, P. 630, P. 631, P. 632, P. 633, P. 634, P. 635, P. 636, P. 637, P. 638, P. 639, P. 640, P. 641, P. 642, P. 643, P. 644, P. 645, P. 646, P. 647, P. 648, P. 649, P. 650, P. 651, P. 652, P. 653, P. 654, P. 655, P. 656, P. 657, P. 658, P. 659, P. 660, P. 661, P. 662, P. 663, P. 664, P. 665, P. 666, P. 667, P. 668, P. 669, P. 670, P. 671, P. 672, P. 673, P. 674, P. 675, P. 676, P. 677, P. 678, P. 679, P. 680, P. 681, P. 682, P. 683, P. 684, P. 685, P. 686, P. 687, P. 688, P. 689, P. 690, P. 691, P. 692, P. 693, P. 694, P. 695, P. 696, P. 697, P. 698, P. 699, P. 700, P. 701, P. 702, P. 703, P. 704, P. 705, P. 706, P. 707, P. 708, P. 709, P. 710, P. 711, P. 712, P. 713, P. 714, P. 715, P. 716, P. 717, P. 718, P. 719, P. 720, P. 721, P. 722, P. 723, P. 724, P. 725, P. 726, P. 727, P. 728, P. 729, P. 730, P. 731, P. 732, P. 733, P. 734, P. 735, P. 736, P. 737, P. 738, P. 739, P. 740, P. 741, P. 742, P. 743, P. 744, P. 745, P. 746, P. 747, P. 748, P. 749, P. 750, P. 751, P. 752, P. 753, P. 754, P. 755, P. 756, P. 757, P. 758, P. 759, P. 760, P. 761, P. 762, P. 763, P. 764, P. 765, P. 766, P. 767, P. 768, P. 769, P. 770, P. 771, P. 772, P. 773, P. 774, P. 775, P. 776, P. 777, P. 778, P. 779, P. 780, P. 781, P. 782, P. 783, P. 784, P. 785, P. 786, P. 787, P. 788, P. 789, P. 790, P. 791, P. 792, P. 793, P. 794, P. 795, P. 796, P. 797, P. 798, P. 799, P. 800, P. 801, P. 802, P. 803, P. 804, P. 805, P. 806, P. 807, P. 808, P. 809, P. 810, P. 811, P. 812, P. 813, P. 814, P. 815, P. 816, P. 817, P. 818, P. 819, P. 820, P. 821, P. 822, P. 823, P. 824, P. 825, P. 826, P. 827, P. 828, P. 829, P. 830, P. 831, P. 832, P. 833, P. 834, P. 835, P. 836, P. 837, P. 838, P. 839, P. 840, P. 841, P. 842, P. 843, P. 844, P. 845, P. 846, P. 847, P. 848, P. 849, P. 850, P. 851, P. 852, P. 853, P. 854, P. 855, P. 856, P. 857, P. 858, P. 859, P. 860, P. 861, P. 862, P. 863, P. 864, P. 865, P. 866, P. 867, P. 868, P. 869, P. 870, P. 871, P. 872, P. 873, P. 874, P. 875, P. 876, P. 877, P. 878, P. 879, P. 880, P. 881, P. 882, P. 883, P. 884, P. 885, P. 886, P. 887, P. 888, P. 889, P. 890, P. 891, P. 892, P. 893, P. 894, P. 895, P. 896, P. 897, P. 898, P. 899, P. 900, P. 901, P. 902, P. 903, P. 904, P. 905, P. 906, P. 907, P. 908, P. 909, P. 910, P. 911, P. 912, P. 913, P. 914, P. 915, P. 916, P. 917, P. 918, P. 919, P. 920, P. 921, P. 922, P. 923, P. 924, P. 925, P. 926, P. 927, P. 928, P. 929, P. 930, P. 931, P. 932, P. 933, P. 934, P. 935, P. 936, P. 937, P. 938, P. 939, P. 940, P. 941, P. 942, P. 943, P. 944, P. 945, P. 946, P. 947, P. 948, P. 949, P. 950, P. 951, P. 952, P. 953, P. 954, P. 955, P. 956, P. 957, P. 958, P. 959, P. 960, P. 961, P. 962, P. 963, P. 964, P. 965, P. 966, P. 967, P. 968, P. 969, P. 970, P. 971, P. 972, P. 973, P. 974, P. 975, P. 976, P. 977, P. 978, P. 979, P. 980, P. 981, P. 982, P. 983, P. 984, P. 985, P. 986, P. 987, P. 988, P. 989, P. 990, P. 991, P. 992, P. 993, P. 994, P. 995, P. 996, P. 997, P. 998, P. 999, P. 1000, P. 1001, P. 1002, P. 1003, P. 1004, P. 1005, P. 1006, P. 1007, P. 1008, P. 1009, P. 1010, P. 1011, P. 1012, P. 1013, P. 1014, P. 1015, P. 1016, P. 1017, P. 1018, P. 1019, P. 1020, P. 1021, P. 1022, P. 1023, P. 1024, P. 1025, P. 1026, P. 1027, P. 1028, P. 1029, P. 1030, P. 1031, P. 1032, P. 1033, P. 1034, P. 1035, P. 1036, P. 1037, P. 1038, P. 1039, P. 1040, P. 1041, P. 1042, P. 1043, P. 1044, P. 1045, P. 1046, P. 1047, P. 1048, P. 1049, P. 1050, P. 1051, P. 1052, P. 1053, P. 1054, P. 1055, P. 1056, P. 1057, P. 1058, P. 1059, P. 1060, P. 1061, P. 1062, P. 1063, P. 1064, P. 1065, P. 1066, P. 1067, P. 1068, P. 1069, P. 1070, P. 1071, P. 1072, P. 1073, P. 1074, P. 1075, P. 1076, P. 1077, P. 1078, P. 1079, P. 1080, P. 1081, P. 1082, P. 1083, P. 1084, P. 1085, P. 1086, P. 1087, P. 1088, P. 1089, P. 1090, P. 1091, P. 1092, P. 1093, P. 1094, P. 1095, P. 1096, P. 1097, P. 1098, P. 1099, P. 1100, P. 1101, P. 1102, P. 1103, P. 1104, P. 1105, P. 1106, P. 1107, P. 1108, P. 1109, P. 1110, P. 1111, P. 1112, P. 1113, P. 1114, P. 1115, P. 1116, P. 1117, P. 1118, P. 1119, P. 1120, P. 1121, P. 1122, P. 1123, P. 1124, P. 1125, P. 1126, P. 1127, P. 1128, P. 1129, P. 1130, P. 1131, P. 1132, P. 1133, P. 1134, P. 1135, P. 1136, P. 1137, P. 1138, P. 1139, P. 1140, P. 1141, P. 1142, P. 1143, P. 1144, P. 1145, P. 1146, P. 1147, P. 1148, P. 1149, P. 1150, P. 1151, P. 1152, P. 1153, P. 1154, P. 1155, P. 1156, P. 1157, P. 1158, P. 1159, P. 1160, P. 1161, P. 1162, P. 1163, P. 1164, P. 1165, P. 1166, P. 1167, P. 1168, P. 1169, P. 1170, P. 1171, P. 1172, P. 1173, P. 1174, P. 1175, P. 1176, P. 1177, P. 1178, P. 1179, P. 1180, P. 1181, P. 1182, P. 1183, P. 1184, P. 1185, P. 1186, P. 1187, P. 1188, P. 1189, P. 1190, P. 1191, P. 1192, P. 1193, P. 1194, P. 1195, P. 1196, P. 1197, P. 1198, P. 1199, P. 1200, P. 1201, P. 1202, P. 1203, P. 1204, P. 1205, P. 1206, P. 1207, P. 1208, P. 1209, P. 1210, P. 1211, P. 1212, P. 1213, P. 1214, P. 1215, P. 1216, P. 1217, P. 1218, P. 1219, P. 1220, P. 1221, P. 1222, P. 1223, P. 1224, P. 1225, P. 1226, P. 1227, P. 1228, P. 1229, P. 1230, P. 1231, P. 1232, P. 1233, P. 1234, P. 1235, P. 1236, P. 1237, P. 1238, P. 1239, P. 1240, P. 1241, P. 1242, P. 1243, P. 1244, P. 1245, P. 1246, P. 1247, P. 1248, P. 1249, P. 1250, P. 1251, P. 1252, P. 1253, P. 1254, P. 1255, P. 1256, P. 1257, P. 1258, P. 1259, P. 1260, P. 1261, P. 1262, P. 1263, P. 1264, P. 1265, P. 1266, P. 1267, P. 1268, P. 1269, P. 1270, P. 1271, P. 1272, P. 1273, P. 1274, P. 1275, P. 1276, P. 1277, P. 1278, P. 1279, P. 1280, P. 1281, P. 1282, P. 1283, P. 1284, P. 1285, P. 1286, P. 1287, P. 1288, P. 1289, P. 1290, P. 1291, P. 1292, P. 1293, P. 1294, P. 1295, P. 1296, P. 1297, P. 1298, P. 1299, P. 1300, P. 1301, P. 1302, P. 1303, P. 1304, P. 1305, P. 1306, P. 1307, P. 1308, P. 1309, P. 1310, P. 1311, P. 1312, P. 1313, P. 1314, P. 1315, P. 1316, P. 1317, P. 1318, P. 1319, P. 1320, P. 1321, P. 1322, P. 1323, P. 1324, P. 1325, P. 1326, P. 1327, P. 1328, P. 1329, P. 1330, P. 1331, P. 1332, P. 1333, P. 1334, P. 1335, P. 1336, P. 1337, P. 1338, P. 1339, P. 1340, P. 1341, P. 1342, P. 1343, P. 1344, P. 1345, P. 1346, P. 1347, P. 1348, P. 1349, P. 1350, P. 1351, P. 1352, P. 1353, P. 1354, P. 1355, P. 1356, P. 1357, P. 1358, P. 1359, P. 1360, P. 1361, P. 1362, P. 1363, P. 1364, P. 1365, P. 1366, P. 1367, P. 1368, P. 1369, P. 1370, P. 1371, P. 1372, P. 1373, P. 1374, P. 1375, P. 1376, P. 1377, P. 1378, P. 1379, P. 1380, P. 1381, P. 1382, P. 1383, P. 1384, P. 1385, P. 1386, P. 1387, P. 1388, P. 1389, P. 1390, P. 1391, P. 1392, P. 1393, P. 1394, P. 1395, P. 1396, P. 1397, P. 1398, P. 1399, P. 1400, P. 1401, P. 1402, P. 1403, P. 1404, P. 1405, P. 1406, P. 1407, P. 1408, P. 1409, P. 1410, P. 1411, P. 1412, P. 1413, P. 1414, P. 1415, P. 1416, P. 1417, P. 1418, P. 1419, P. 1420, P. 1421, P. 1422, P. 1423, P. 1424, P. 1425, P. 1426, P. 1427, P. 1428, P. 1429, P. 1430, P. 1431, P. 1432, P. 1433, P. 1434, P. 1435, P. 1436, P. 1437, P. 1438, P. 1439, P. 1440, P. 1441, P. 1442, P. 1443, P. 1444, P. 1445, P. 1446, P. 1447, P. 1448, P. 1449, P. 1450, P.



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Valoarea estimativa pentru teren care fac obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Targu-Neamt, intravilan Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., județul Neamt și este proprietatea ORASULUI TARGU NEAMT – domeniul privat, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

TABEL CENTRALIZATOR				
<i>proprietate imobiliara TEREN CURTI CONSTRUCTII S_{teren} = 150 mp, ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate situata in intravilan Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, f.n., jud. Neamt</i>				
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 50472 si numar cadastral 50472 UAT Targu- Neamt	50472 / 50472	150 mp	74.350
TOTAL GENERAL [fara TVA]			150 mp	74.350

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 150 mp = **74.350 lei**

echivalent

= 14.960 euro

Curs valutar BNR la data 07 noiembrie 2023: 1 euro = 4,9696 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHART INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240 Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Date fiind cele de mai sus, voi alege abordarea prin piata (abordarea prin tehnica numita comparatia vanzarilor) ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare.

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

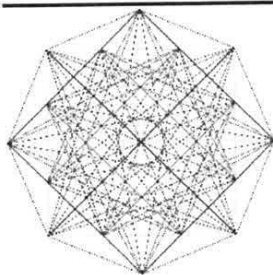
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

CARTE FUNCİARĂ NR. 50472
COPIE

Carte Funciară Nr. 50472 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:2170

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Str Stefan Cel Mare, Nr. f n, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50472	150	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5576 / 13/11/2009		
Act Administrativ nr. 220, din 20/02/2006 emis de PRIMARIA TG. NEAMT (act administrativ nr. 221/20-02-2006 emis de PRIMARIA TG. NEAMT; act administrativ nr. 1/31-03-2006 emis de PRIMARIA TG. NEAMT; certificat fiscal nr. 24966/13.11.2009 Primaria tg. Neamt);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) LENER NARCIS	/ B.2 A1
5987 / 02/12/2009		
Act Notarial nr. 3495, din 30/11/2009 emis de BNP DAVID DANIELA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TROFIN VIRGIL 2) TROFIN MIHAELA , - sotii -	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

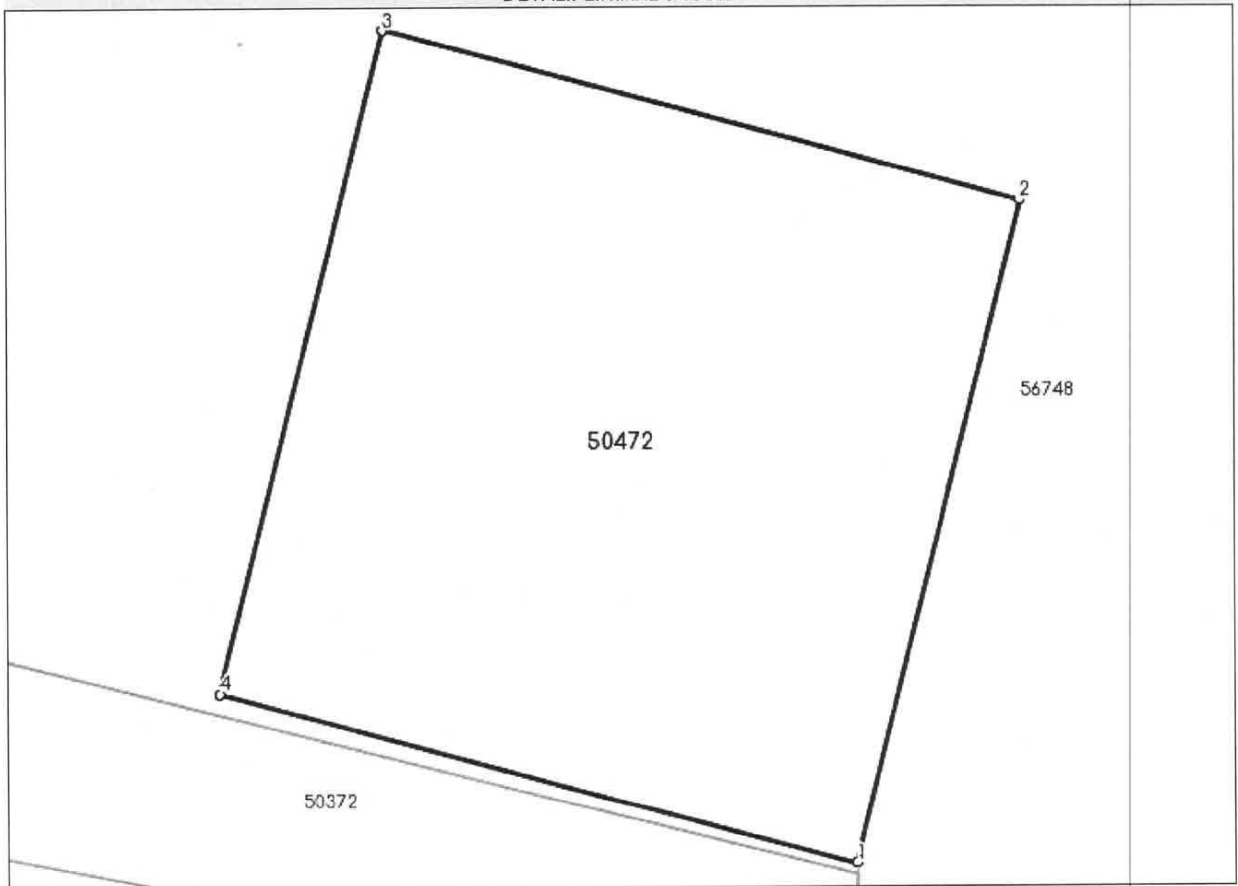
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50472	150	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	150	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.5
2	3	12.0
3	4	12.501
4	1	12.005

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Neamt \(/imobiliare/terenuri/neamt-judet/\)](#) / [Terenuri - Targu Neamt \(/imobiliare/terenuri/targu-neamt/\)](#)



10 minute de centrul Clujului

Nou ansamblu rezidențial în Cluj cu 3500 mp parc, zone v
Elite City



PRIVAT ⓘ



Cosmin

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

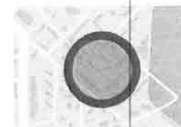
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 15 mai 2023

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț

56 000 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=234420914&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

[\(/PURCHASE/REFRESH/PRC](#)
REACTUALIZEAZĂ AD-ID=234420914&PRODU
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I

Publicitate

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index]

(2)

Persoana fizica

Mesaje (/myaccount/answers/)
Extravilan / Intravilan: Intravilan

<https://www.olx.ro/observed/search>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html>

1/3

Teren 800 mp, intravilan oraș Târgu- Neamț, strada Batalion (150 m de Stația Meteo, 200 m de colegiul tehnic Ion Creanga), toate utilitățile (apă, canalizare, curent, gaz).
Terenul se afla într-o zona privată, strada fiind delimitată de o bariera accesibilă prin telecomandă.
Preț negociabil.
Relații la telefon: 0 ***** 6

ID: 234420914

Vizualizări: 3510

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cosmin

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

(/oferte/user/14rAa/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

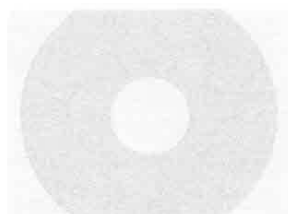


PUBLICITATE



PUBLICITATE

Anunțuri similare

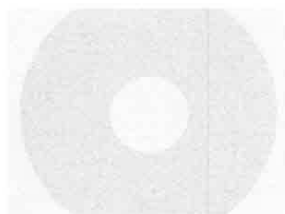


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

(/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDh15c.html)



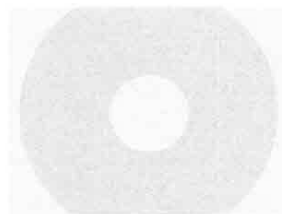
Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf)



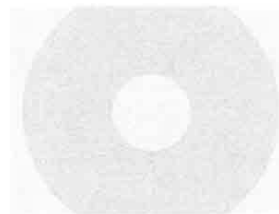
Teren Târgu Neamț

15 €

Targu Neamt
13 mai 2023

10 000 m²

(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDhd4hi.html?reason=ip%7Ccf)



Vanzare/inchiriere Hala in Targu Neamt-langa Lukoil

225 000 €

Targu Neamt
Reactualizat la 29 mai 2023

(/d/oferta/vanzare-inchiriere-hala-in-targu-neamt-langa-lukoil-IDh9e36.html?reason=ip%7Ccf)



Teren int construc

25 €

Targu Neamt
08 mai 2023

2 030

(/d/oferta/teren-int-construc-ti-IDh9e36.html?reason=ip%7Ccf)

Mesaje(/myaccount/answers/)



(https://www.olx.ro/observed/search)

(/)

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
[action]=rediretor&reff[0]&method=index)

2/3

Teren Intravilan Cluj - Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat • <https://www.weltimobiliare.ro/vanzare/terenuri-cluj> ▼

Actualizam Zilnic **Terenurile** de Vanzare in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare **Teren Casa**

► Accesați site-ul web



0 comision de intermediere - Terenuri în proprietatea BCR

Sponsorizat • <https://vanzari.bcr.ro/vanzare/terenuri> ▼

Descoperă **terenuri** intravilane & extravilane de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

► Accesați site-ul web

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-functioneaza/>) (<https://www.olx.ro/howitworks/>)

Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/3f6>)
 Asigurari de siguranta (<https://siguranta.olx.ro>)utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=anti-1

Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/home>)

OLX marketplace (https://business.olx.ro/Farfa_judecatoriu) (<https://www.olx.ro/membership/regions>) campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c

Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) [Cautari frecvente \(/d/popular\)](#)

Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/Bursera-articolEX/36000001700>) <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.olxgroup.olx&hl=ro&gl=RO&referrer=Bookarest%2C+Romania&locationFilter=R>

Politica de confidentialitate (<https://ajutoh.ro/noi/DLX/Chapitre/5/36000012640>)

Preturi de publicitate (<https://publicitate.b1.ro>) de angajat (<https://bundeangajat.olx.ro>)

ANPC (<https://anpc.ro>)

Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)

Academia de Business (<https://business.ondp.ro/academia-de-biznes/>) (<https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17>)

Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

(<https://olx.bg>) (<https://olx.pl>)

OLX.pl

[<https://olx.pl>]

(<https://olx.ua>)

(<https://olx.pt>)

 Autovit.ro

(<https://autovit.ro>)

Storia.ro

(<https://storia.ro>)

 OLX Renew

(<https://renew.olx.ro>)

OLX Business

(<https://businesshub.ol>)

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Neamt > Targu Neamt (comuna) > Targu Neamt > Strada E



1 / 20



Teren 5,181mp Targu Neamt / Strada Eternitatii

Strada Eternitatii null, Targu Neamt, Targu Neamt

310 860 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 9.145 RON /luna

Avans: 230.814 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	5.181 m²
 Tip teren	intravilan
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații
 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan situat in centrul Orasului Targul Neamt cu doua fronturi stradale .

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta



Mai multe anunțuri de la RE/MAX CITY

Contactează



Ionut Bostan

Agentie

749 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunt Storia: 7665953
ID extern 120761-1
Data publicarii: acum 9 zile
Data modificarii: acum 2 ore



Ionut Bostan

Agente

0749 268 651

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

♡ Salvați anunțul

Raportează

**Apartamente noi Lac Gheorgieni**

Park Lake Residence

Deschideți >

[Conditii de utilizare](#) | [Politica de confidentialitate](#) |[Setari cookies](#) | [Blog](#)**Servicii si instrumente**[Publicitate](#) | [Creditare](#)

Harta site

[Harta site](#) | [Localitati](#) | [Lista companii](#) | [Cariere](#)



Social



Utilizarea acestui website presupune acceptarea implicita a [conditiilor de utilizare](#)

(2)

Mesaje/myaccount/answers/)



(https://www.olx.ro/observed/search)

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2
tău teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
[method]=index]

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

◀ Înapoi

Pagina principală (2) / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Neamt / Terenuri - Targu Neamt
/imobiliare/terenuri/targu-neamt/

TE



Livrare oriunde în lume

Disponibili 6 zile pe săptămână la telefon, pe mail și chat.
BAS Parts



PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ pe 29 mai 2023

(/oferte/user/jo49/)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/jo49/)

LOCALIZARE



Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ✓

Postat 29 mai 2023

Vand teren intravilan

52 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-
ID=232610216&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRO
AD-ID=232610216&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

Publicitate

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 833 m²

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDfK0xG.html

1/3

DESCRIERE

[Mesaje/myaccount/answers/](#) <https://www.olx.ro/observed/search>
Vând teren intravilan aflat într-o zonă liniștită, cu vedere spre o zonă neînconstruită, suprafața de 833 mp și este situat pe strada Sublocotenent Roșescu, în spatele pieței. Lungimea este de aproximativ 44 m iar lățimea este de aproximativ 19 m. Racordurile la apă și energie electrică sunt făcute, rețeaua de gaz este la poartă. Construcția aflată pe teren este neutilizabilă.

Prețul este negociabil

ID: 232610216

Vizualizări: 1233

[Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Radu

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 29 mai 2023

[/oferte/user/jo49/](#)

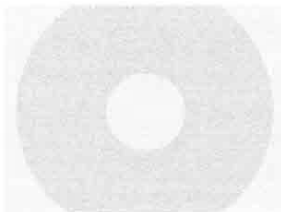
Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare

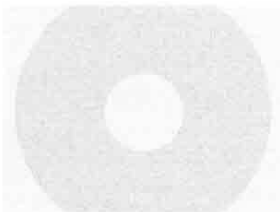


Vând 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

[\(/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDhf15c.html?reason=ip%7Ccf\)](#)



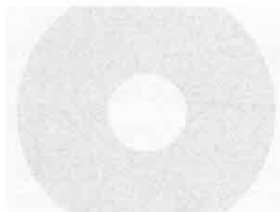
Teren INTRAVILAN-Tg Neamt-langa LUKOIL...

17 €

Targu Neamt
Reactualizat la 31 mai 2023

24 114 m²

[\(/d/oferta/teren-intravilan-tg-neamt-langa-lukoil-24-000mp-IDg7jkJ.html?reason=ip%7Ccf\)](#)



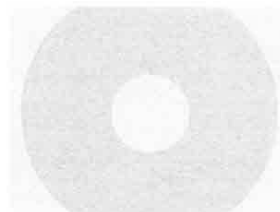
Teren Targu Neamt

25 €

Targu Neamt
10 mai 2023

15 000 m²

[\(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDg7jkJ.html?reason=ip%7Ccf\)](#)



Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

[\(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf\)](#)

Vând ter

25 €

Targu Neamt
15 mai 2023

[\(/d/oferta-neamt-IDg7jkJ.html?reason=ip%7Ccf\)](#)

Mesajel/m



Teren Intravilan Cluj -
Terenuri de Vanzare Cluj (<https://www.olx.ro/observed/search>)
Sponsorizat • <https://www.weltime.ro>
 Actualizam Zilnic **Terenurile de Vanzare**
 in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare
Teren Casa
 ▶ Accesați site-ul web

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0]]params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău teren-intravilan-IdfK0xG.html&ref[0]]action
[method]=index)

[Aplicatii mobile \(https://www.olx.ro/mobileapp/\)](https://www.olx.ro/mobileapp/)
[Cum functioneaza? \(https://www.olx.ro/howitworks/\)](https://www.olx.ro/howitworks/)
[Ajutor si contact \(https://ajutor.olx.ro/hc/stati\)](https://ajutor.olx.ro/hc/stati)
[Staturi de siguranta \(https://siguranta.olx.ro/\)](https://siguranta.olx.ro/)
[Facebook \(https://www.facebook.com/OlXro/\)](https://www.facebook.com/OlXro/)
[Instagram \(https://www.instagram.com/olx_ro/\)](https://www.instagram.com/olx_ro/)

[Partenerii OLX \(https://business.olx.ro/partenerii-olx/\)](https://business.olx.ro/partenerii-olx/)
[Magazin \(https://www.olx.ro/magazin/\)](https://www.olx.ro/magazin/)
[Regional \(https://www.olx.ro/regional/profesionisti/\)utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=anti-fraud&utm_term=profesionisti&utm_content=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c...](https://www.olx.ro/regional/profesionisti/)

[Citeste blog-ul OLX.ro \(https://blog.olx.ro/\)](https://blog.olx.ro/)
[Cautari frecvente \(/d/popular\)](#)

[Conditii de utilizare \(https://ajutor.olx.ro/baze-de-date/\)](https://ajutor.olx.ro/baze-de-date/)
[FAQ \(https://ajutor.olx.ro/faq/\)](https://ajutor.olx.ro/faq/)
[Pagina privind politica de confidentialitate \(https://ajutor.olx.ro/pagina-privind-politica-de-confidentialitate/\)](https://ajutor.olx.ro/pagina-privind-politica-de-confidentialitate/)
[Publicitate \(https://ajutor.olx.ro/publicitate/\)](https://ajutor.olx.ro/publicitate/)
[Bunuri de angajat \(https://ajutor.olx.ro/bunuri-de-angajat/\)](https://ajutor.olx.ro/bunuri-de-angajat/)

[ANPC \(https://anpc.ro/\)](https://anpc.ro/)
[Incotro in RO \(https://incotro.olx.ro/\)](https://incotro.olx.ro/)

[Academia de Business \(https://business.olx.ro/politica-de-utilizare-cookies/\)](https://business.olx.ro/politica-de-utilizare-cookies/)
[Politica privind utilizarea cookies \(https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17\)](https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17)

[Livrare prin OLX \(https://livrare.olx.ro/\)](https://livrare.olx.ro/)
[Setari Cookies](#)

 OLX.bg
 OLX.pl
 OLX.ua
 OLX.pt
 Autovit.ro
 Storia.ro
 OLX Renew
 OLX Business

<https://olx.bg>
<https://olx.pl>
<https://olx.ua>
<https://olx.pt>
<https://autovit.ro>
<https://storia.ro>
<https://renew.olx.ro>
<https://businesshub.olx.ro>



CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 07 noiembrie 2023

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **81 mp** inregistrata in CF sub nr. 58034 si numar cadastral 58034 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt:**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]
1	Teren curti constructii - CF sub nr. 58034 si numar cadastral 58034 UAT Targu-Neamt	58034 / 58034	81 mp

Intabulare *drept de proprietate* **ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104 – domeniul privat** – lista de inventar; descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI in vederea vanzarii (tranzactionarii)** privind estimarea valorii de piata la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 2022) – intrata in vigoare la data 31 decembrie 2021 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata in vederea informarii clientului pentru vanzare (tranzactionare)** a proprietatii imobiliare este:

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no. 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII** $S_{\text{teren}} = 81 \text{ mp}$,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 58034 si numar cadastral 58034 UAT Targu- Neamt	58034 / 58034	81 mp	40.150
TOTAL GENERAL [fara TVA]			81 mp	40.150

VALOARE recomandata teren curti constructii $S = 81 \text{ mp} = 40.150 \text{ lei}$

echivalent

= 8.080 euro

Curs valutar BNR la data 07 noiembrie 2023: 1 euro = 4,9696 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023



vlad grigorean



CUPRINS

Rezumatul evaluarii

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimarii valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapetele parcurse, surse de informatii)
- 1.7. Riscul asociat garantiei
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea fata de terti
- 1.10. Ipoteze si conditii limitative

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluarii
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata
 - 4.2.1. Amplasare si acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Constructii

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordarile folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului		ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104
Data evaluarii		07 noiembrie 2023
Tipul proprietatii		Teren intravilan – curti constructii - neconstruibil
Folosinta		Curti constructii
Destinatie		Curti constructii
Adresa proprietatii		Intravilan Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt
Proprietar(i)		ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat, CIF: 2614104
Numar cadastral		58034 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Numar Carte Funciara		58034 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Lista actelor de proprietate		- Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 58034 UAT Targu Neamt, jud. Neamt; - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000; - Fisa mijlocului fix – noiembrie 2023;
Utilizarea actuala a imobilului		Teren curti constructii – neconstruibil.
Cea mai buna utilizare		Curti constructii - neconstruibil
Suprafete (mp)	Teren	St: 81 mp
		Cota indiviza din lot drum de acces: Nu e cazul;
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea care face obiectul analizei este situata in intravilanul Orasul Targu Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt.



Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren intravilan curti constructii –		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public – asfaltat cu o banda de circulatie pe sens ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele		Distanta
	Electrice (medie tensiune)	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu apa	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu gaze	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Canalizare	☒	Retea publica la limita proprietatii
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul;		
Exista pe proprietate constructii demolabile	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii demolate	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	NU SUNT;		



Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EUR		LEI	
	8.080		40.150	
- valoare unitara teren	99,750	Eur/mp	495,718	Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9696 la data evaluarii 07.11.2023			



DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspekția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Cu stima,
cj. dipl. ing. Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide fl^{rst} value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **81 mp** inregistrata in CF sub nr. 58034 si numar cadastral 58034 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt.**

Scopul prezentului raport este **informarea clientului in vederea vanzarii (tranzactionarii)** privind estimarea valorii de piata la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare la data evaluarii.

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

- ✓ **ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104, domeniul privat** – in calitate de proprietar, client, destinatar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **ORASUL TARGU-NEAMT – CIF: 2614104.** Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.** Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei



reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate industrială, rezidențială, sediu de birou sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor pentru teren, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definită



conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2022** (31 decembrie 2021):

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

❖ **Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:**

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire



la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **07.11.2023**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad în data de **31.10.2023**.

Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2023. Data evaluării este **07.11.2023**.

Data raportului de evaluare este **07.11.2023**. Data predării raportului de evaluare este 08.11.2023.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadrul General).

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;



- ➔ documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
 - ➔ Extrasele de carte funciara pentru autentificare prezentate de catre proprietar.
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
- ➔ Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda comparatiei - ANEVAR ;
 - ➔ Cursul de referinta al monedei nationale;
 - ➔ Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*



- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietati imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietati imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparatiei pentru teren**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie si cantitate* a informatiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.10 Ipoteze si conditii limitative.

Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;



- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei in Romania

Economia României a crescut spectaculos in trimestrul 1 a anului 2021, depășind toate așteptările, cu o creștere de **2,8%** față de trimestrul 4 al anului 2020, care a fost un trimestru foarte bun.

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2021, **PIB-ul** a scăzut cu **0,2%** pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

La prima vedere, după aceste date, am putea avea o creștere economică pe tot anul, de 7%, poate fi chiar mai mult.

În trimestrul I a anului 2021, numărul locurilor de muncă vacante a fost 38,4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

In privinta celor mentionate anterior, la nivel national, tendinta generala este de crestere economica usoara pe termen mediu.

In schimb, semnalul de alarma este dat de situatia preturilor materiilor prime in domeniul constructiilor la nivel international.

Analizand ceea ce s-a intamplat in trimestrul 1 al anului 2021, in care cererea pentru constructii noi (zona rezidentiala si zona industrială) a explodat, putem trage concluzia ca exista un pericol iminent daca se pastreaza trendul cu privire la cresterea accelerata a preturilor materiilor prime de baza in sensul aparitiei unei crize economice pe termen mediu spre lung.



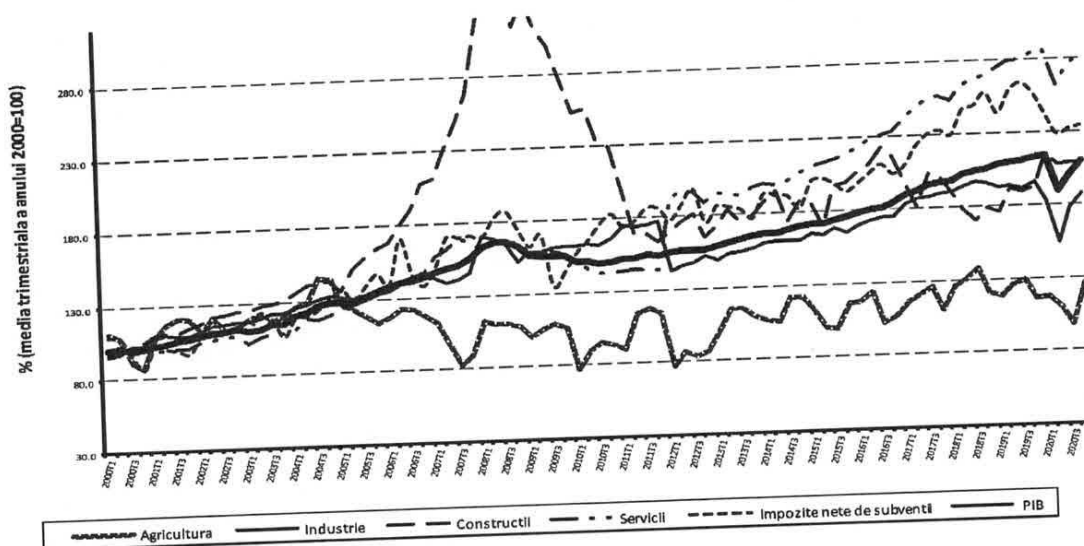
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost mai târzie, investitorii au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor și mai ales în domeniul materialelor de construcții destul de multă confuzie și nesiguranță și automat s-a creat o reacție în lanț - începând cu materia primă, materialele și executanții în ceea ce privește tarifele. Escaladarea prețurilor din domeniul construcțiilor este înafara limitelor prevăzute de indicatorii statistici. Adică indicatorul statistic pe construcții nu este o oglindă fidelă a realității din teren, a realității din proiecte.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-



Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Analiza pietei imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliara subiect

Date despre piata imobiliara

Târgu Neamț (în ebraică și idiș נִיאַמֶץ טָרְג, în maghiară Némethvácsár, în latină Antecastrum Nempch) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (în zona semicentrala și centrala nu există multe proprietăți de vânzare similare).



3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **ORASULUI TARGU NEAMT, CIF: 2614104.**

3.2 Proprietarul.

ORASULUI TARGU NEAMT, CIF: 2614104 – DOMENIUL PRIVAT.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare pentru fiecare CF in parte UAT Targu Neamt, jud. Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000;
- Fisa mijlocului fix – noiembrie 2023;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata)** pentru teren.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt.

Acces: drum asflatat cu 1 banda de circulatie pe sens.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite blocuri de locuit, terenuri libere.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 81 mp – curti constructii inscris in CF sub nr. 58034 si nr. cad. 58034 UAT Targu-Neamt, jud. Neamt,

4.2.4. Constructii.

Pe terenul mai sus mentionat nu sunt edificate constructii. (07.11.2023)



5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- ❖ permisibilă legal
- ❖ posibilă fizic
- ❖ fezabilă financiar
- ❖ maxim productivă

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.



Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții (industrial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită



de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorităților administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

Proprietatea se găsește în PUG în zona activităților industriale unde există facilitate specific acestei destinații.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara – teren curti constructii.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară industrială.

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productive

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.



Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială și/sau administrativă. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți rezidențiale/administrative.



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Sunt două tehnici utilizate în cadrul abordării prin piață:

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviu personal

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren

Caracteristici			
Localizare	Teren curti constructii, CF: 58034, nr. cad.: 58034 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Suprafata (mp.) 81,00
Acces	drum asfaltat la strada principala	L (m.) max.	11,53
		I (m.) max.	6,47
Regim juridic	intravilan	Raport I/L	-
Regim economic	teren curti constructii, CF: 58034, nr. cad.: 58034 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Inclinatie plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice
	POT	-	drept de proprietate
Retele edilitare	existente		Utilitati
Retele rutiere	drum asfaltat		toate la proprietate

CURS VALUTAR 4,9696 lei/1 euro
DATA RAPORT 07 noiembrie 2023



DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	70,00	Ac	
B	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Etemitatii, jud. Neamt	5.181	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	60,00	Ac	
C	7 noiembrie 2023	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt	833	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	62,42	Ac	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	81,00	800		5.181		833	
	Front (ml)	6,47						
	Data		noiembrie-23		noiembrie-23		noiembrie-23	
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,00		60,00		62,42	
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta		oferta		oferta	
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5%	-3,50	-5%	-3,00	-5%	-3,12
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50		57,00		59,30	
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral	
	Valoarea ajustarii (%eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50		57,00		59,30	
	Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash	
	Valoarea ajustarii (%eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50		57,00		59,30	
	Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
	Valoarea ajustarii (%eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50		57,00		59,30	
	Conditile pietei	07 noiembrie 2023	noiembrie-23		noiembrie-23		noiembrie-23	
	Valoarea ajustarii (%eur)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50		57,00		59,30	
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 58034, nr. cad.: 58034 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt		Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt		Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		35%	23,28	50%	28,50	40%	23,72
	Acces	drum asfaltat	strada asfaltata		strada asfaltata		strada asfaltata	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Utilitati	toate la proprietate	toate la proprietate		toate la proprietate		toate la proprietate	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Dimensiuni (mp.)	81	800		5.181		833	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		15%	9,98	10%	5,70	17%	10,08
	Deschidere		0,00		0,00		0,00	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Inclinatie /Raport I/L	plan	plan		plan		plan	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia Rezultata

Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Document urbanistic emis	AC	Ac		Ac		Ac	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	CURTI CONSTRUCTII	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	CUT	-	-	-	-	-	-
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	POT	-	-	0,00	0%	0,00	0%
	0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00

Pret ajustat (eur/mp.)	99,75	91,20	93,11
------------------------	-------	-------	-------

Total ajustare bruta (% , Eur/mp.)		50,00%	33,25	60,00%	34,20	57,00%	33,80
Total ajustare neta (% , Eur/mp.)		-42,50%	-29,75	- 52,00%	-31,20	- 49,15%	-30,68
Numar ajustari		2	2	2	2	2	2
Valoarea aleasa							

Valoarea estimata fara TVA

99,75 eur/mp

8.080 Euro

495,718 lei/mp

40.150 Lei

Curs valutar (lei/eur) BNR din 07 noiembrie 2023

4,9696

Explicitarea corectiilor:

Explică corectitudinea

Ajustările s-au luat în considerare astfel:					A	B	C
§ Sursa informației:							
o	Au fost ajustate comparabilele cu o corecție de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.				
§ Drept de proprietate transmis:							
o	Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale				0	0	0
§ Condiții de finanțare							
o	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plată cash				0	0	0
§ Condiții de vânzare							
o	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere				0	0	0

Pagina 36

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§	Condițiile pietei :			
§	Localizare:			
o	Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si alte zone cunoscute care sunt diferite de proprietatea subiect	1	1	1
§	Acces:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Utilitati:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§	Suprafata			
o	Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§	Deschidere:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Inclinatie:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§	Document urbanistic emis			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Regim juridic:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§	Regim economic:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Indicatori urbanistici:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu propretatea de evaluat	0	0	0

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]

VALOARE DE PIATA [de vanzare]: Proprietate imobiliara: teren curti constructii S = 81 mp, CF: 58034, nr. cad.: 58034 UAT Targu-Neamt, Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud.

Neamt

40.150 LEI fara TVA

8.080 EURO fara TVA

valoarea nu contine TVA

Curs BNR: 1 euro = 4,9696 lei la data 07.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean



BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Bucuresti Business Center
Bucuresti, Romania



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Valoarea estimativa pentru teren care fac obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Targu-Neamt, intravilan Targu-Neamt, strada Cuza Voda, județul Neamt și este proprietatea ORASULUI TARGU NEAMT – domeniul privat, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII** $S_{\text{teren}} = 81 \text{ mp}$,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, strada Cuza Voda, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 58034 si numar cadastral 58034 UAT Targu- Neamt	58034 / 58034	81 mp	40.150
TOTAL GENERAL [fara TVA]			81 mp	40.150

VALOARE recomandata teren curti constructii $S = 81 \text{ mp} = 40.150 \text{ lei}$

echivalent

= 8.080 euro

Curs valutar BNR la data 07 noiembrie 2023: 1 euro = 4,9696 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Date fiind cele de mai sus, voi alege abordarea prin piata (abordarea prin tehnica numita comparatia vanzarilor) ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare.

Cu stima,

Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

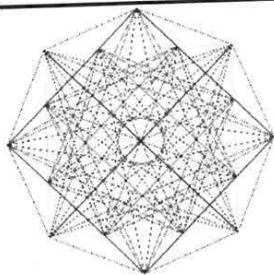
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 07 noiembrie 2023



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide 1st value



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

CARTE FUNCİARĂ NR. 58034
COPIE

Carte Funciară Nr. 58034 Târgu Neamț

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Str Cuza - Voda, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58034	81	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22532 / 29/08/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 196, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 11684, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamț; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V10413, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamț;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ , CIF:2614104, domeniul privat	A1 / B.2, B.3
27085 / 24/10/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 213, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ;		
B2	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 57, din 23/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ;		
B3	Se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A1, prin transformarea înscrierii provizorii efectuată conform Încheierii 22532 din 29.08.2022 în intabulare în favoarea ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ	A1

C. Partea III. SARCINI .

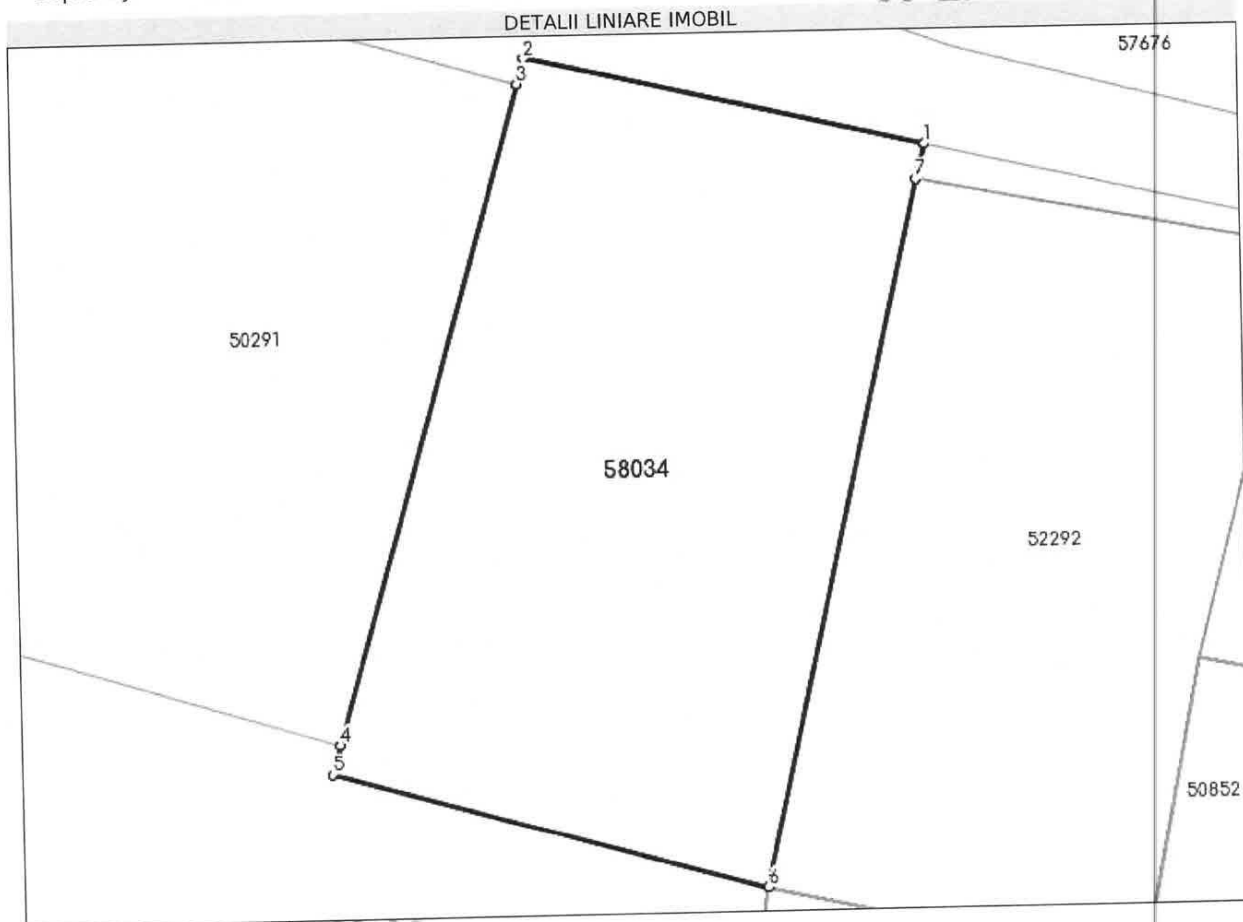
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58034	81	Teren partial împrejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	81	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.477
2	3	0.418
3	4	10.871
4	5	0.486
5	6	7.127
6	7	11.536

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	0.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [/ Imobiliare / Imobiliare /](#) [/ Terenuri / Imobiliare / terenuri /](#) [/ Terenuri - Neamt / Imobiliare / terenuri / neamt-judet /](#) [/ Terenuri - Targu Neamt / Imobiliare / terenuri / targu-neamt /](#)



10 minute de centrul Clujului

Nou ansamblu rezidențial în Cluj cu 3500 mp parc, zone v Elite City



PRIVAT ⓘ



Cosmin

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

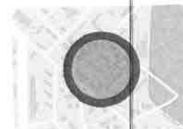
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Targu Neamt, Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 15 mai 2023

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț

56 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

[\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=234420914&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

[REACTUALIZEAZĂ AD-ID=234420914&PRODU](#)
[ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

[\(/PURCHASE/REFRESH/PRC](#)

Persoana fizică

Mesaje / [myaccount/answers/](#)

Extravilan / intravilan: Intravilan



[https://www.olx.ro/observed/search](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html>

Publicitate

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
laction=redirector&ref[0]method=indexl



Teren Intravilan Cluj - Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat • <https://www.weltimobiliare.ro/vanzare/terenuri-cluj> ▼
Actualizam Zilnic Terenurile de Vanzare in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare Teren Casa

► Accesați site-ul web



0 comision de intermediere - Terenuri în proprietatea BCR

Sponsorizat • <https://vanzari.bcr.ro/vanzare/terenuri> ▼
Descoperă terenuri intravilane & extravilane de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

► Accesați site-ul web

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>) Urmărește-ne pe
Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/pt>) Stăruiri de siguranta (<https://siguranta.olx.ro>)
Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/propaganda>)
OLX marketplace (<https://business.olx.ro>) Partajare de oferte (<https://www.olx.ro/propaganda>)
Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) Cautari frecvente (/d/popular)
Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/ro/olx/faq/olx/olxgroup.com>)
Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq/ro/olx/faq/olx/olxgroup.com>)
Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>) de angajat (<https://bundeangajat.olx.ro>)
ANPC (<https://anpc.ro>) Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)
Academia de Business (<https://business.olx.ro>)
Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

OLX.bg (<https://olx.bg>) OLX.pl (<https://olx.pl>) OLX.ua (<https://olx.ua>) OLX.pt (<https://olx.pt>) Autovit.ro (<https://autovit.ro>) Storia.ro (<https://storia.ro>) OLX Renew (<https://renew.olx.ro>) OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Neamt > Targu Neamt (comuna) > Targu Neamt > Strada E



1 / 20



Teren 5,181mp Targu Neamt / Strada Eternitatii

Strada Eternitatii null, Targu Neamt, Targu Neamt

310 860 €

Propune un pret

Rata estimata: 9.145 RON /luna

Avans: 230.814 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	5.181 m ²
 Tip teren	intravilan
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații
 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan situat in centrul Orasului Targul Neamt cu doua fronturi stradale .

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta

Mai multe anunțuri de la RE/MAX CITY

Contactează



Ionut Bostan

Agenție

749 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunt Storia: 7665953
ID extern 120761-1
Data publicarii: acum 9 zile
Data modificarii: acum 2 ore



Ionut Bostan
Agenție
0749 268 651

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact* ✓

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

♡ Salvați anunțul

Raportează



Apartamente noi Lac Gheorgieni

Park Lake Residence

Deschideți >

[Conditii de utilizare](#) | [Politica de confidentialitate](#) |[Setari cookies](#) | [Blog](#)

Servicii si instrumente

[Publicitate](#) | [Creditare](#)

Harta site

[Harta site](#) | [Localitati](#) | [Lista companii](#) | [Cariere](#)



Social



Utilizarea acestui website presupune acceptarea implicita a [conditiilor de utilizare](#)

Mesaje(/myaccount/answers/)



(https://www.olx.ro/observed/search)

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
[method]=index)

[Z]

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Neamt](#) / [Imobiliare/terenuri/neamt-judet](#) / [Terenuri - Targu Neamt](#) / [Imobiliare/terenuri/targu-neamt](#) /

TE



Livrare oriunde în lume

Disponibili 6 zile pe săptămână la telefon, pe mail și chat.
BAS Parts

PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ pe 29 mai 2023

[/oferte/user/jo49/]

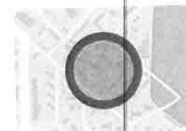
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/jo49/]

LOCALIZARE

📍 Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 29 mai 2023

Vand teren intravilan

52 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-
ID=232610216&BS=ADPAGE_PROMOTE)



REACTUALIZEAZĂ AD-ID=232610216&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

(/PURCHASE/REFRESH/PRO

Publicitate

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 833 m²

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDfK0xG.html>

1/3

DESCRIERE

Mesaje /myaccount/answers/ <https://www.olx.ro/observed/search>
Vând teren intravilan aflat într-o zonă liniștită, cu vedere spre cetatea Neamtu. Are o suprafață de 833 mp și este situat pe strada Sublocotenent Roșescu, în spatele pieței. Lungimea este de aproximativ 44 m iar lățimea este de aproximativ 19 m. Racordurile la apă și energie electrică sunt făcute, rețeaua de gaz este la poartă. Construcția aflată pe teren este neutilizabilă.

Prețul este negociabil

ID: 232610216

Vizualizări: 1233

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Radu

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 29 mai 2023

/oferte/user/jo49/

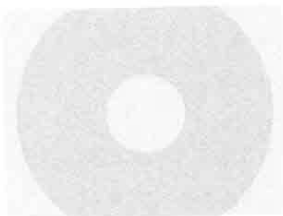
Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare

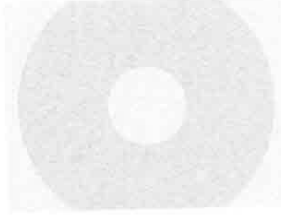


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDbf5c.html?

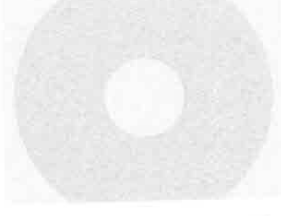


Teren INTRAVILAN-Tg Neamt-langa LUKOIL...

17 €

Targu Neamt
Reactualizat la 31 mai 2023

24 114 m²
/d/oferta/teren-intravilan-tg-neamt-langa-lukoil-24-000mp-

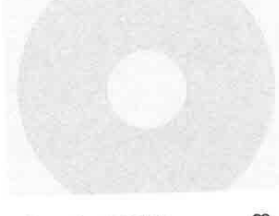


Teren Targu Neamt
25 €

Targu Neamt
10 mai 2023

15 000 m²

/d/oferta/teren-targu-neamt-IDg7jk.html?reason=ip%7Ccf



Teren targu neamt
18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf

Vând ter
25 €

Targu Nea
15 mai 2023

/d/oferta/neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf

Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat · <https://www.weltime.ro>
Actualizam Zilnic **Terenurile de Vanzare**
in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare
Teren Casa

► Accesați site-ul web

0 comision de intermediere -

Terenuri în proprietatea

BCR

Sponsorizat • <https://vanzari.bcr.ro> ▼
Descoperă **terenuri** intravilane &
extravilane de vânzare în toată țara, în
proprietatea BCR

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău
teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
[method]=index]

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>)
Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/ro/>)
Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/promoted-ads>)
OLX marketplace (<https://business.olx.ro/partners>)
Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro/>)
Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/terms-and-conditions>)
Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/privacy-policy>)
Prețuri de publicitate (<https://publicitate.olx.ro/>)
ANPC (<https://anpc.ro>)
Academia de Business (<https://business.olx.ro/academy-of-business>)
Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>)

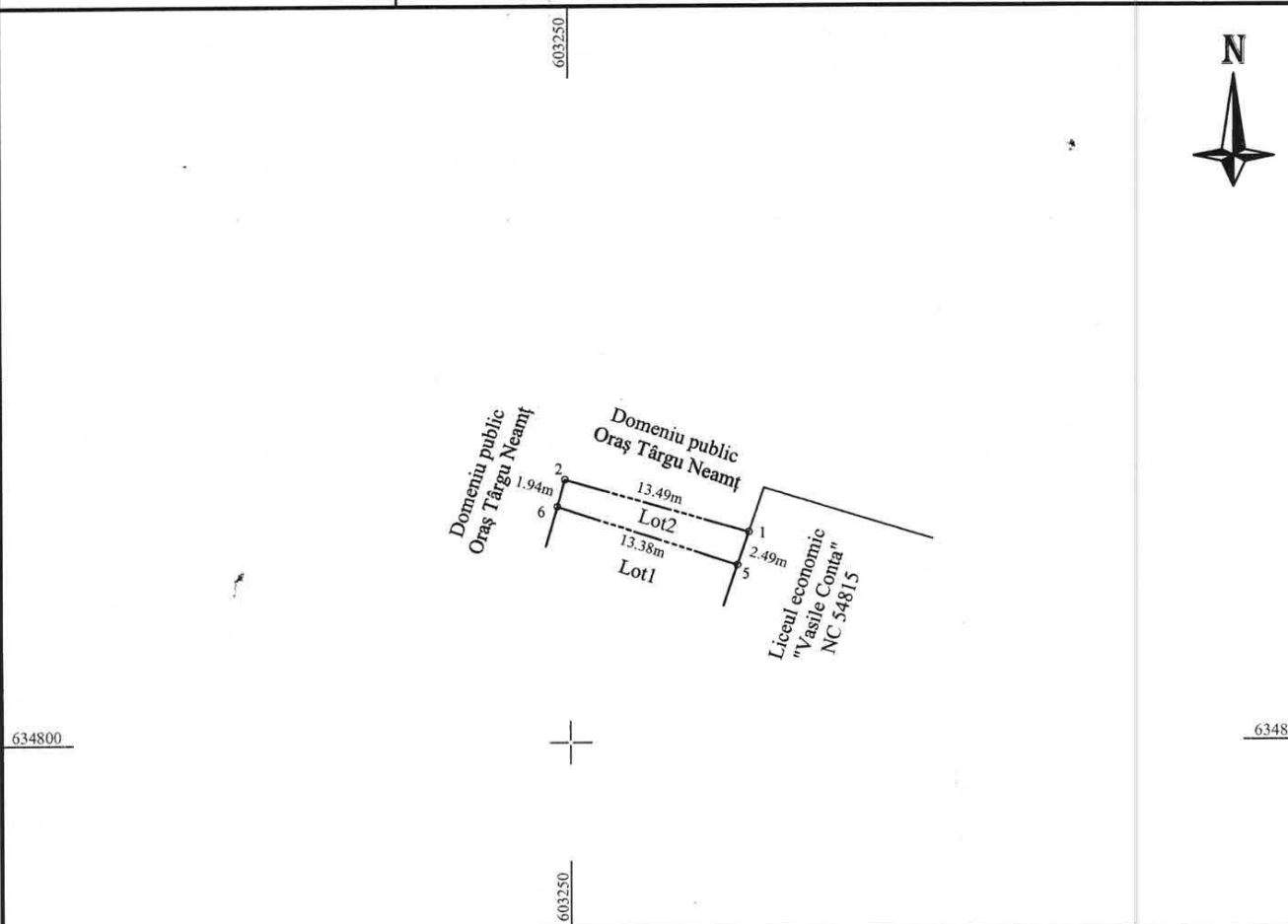
 OLX.bg (<https://olx.bg>)
  OLX.pl (<https://olx.pl>)
  OLX.ua (<https://olx.ua>)
  OLX.pt (<https://olx.pt>)
  Autovit.ro (<https://autovit.ro>)
  Storia.ro (<https://storia.ro>)
  OLX Renew (<https://renew.olx.ro>)
  OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 16 la regulame

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58456	30	Intravilan Târgu Neamț, Str. Cuza Vodă, Oraș Târgu Neamț, Jud. Neamț
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Târgu Neamț	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	30	LOT 2 - Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de plasă sârmă.
Total		30	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 30 mp
Suprafața din act = 30 mp

Executant:
S.C. TOPOMAP NEAMT S.R.L.
Seria RO-B-J
Nr. 2254/15.12.2021



PFA SILVIU SODOMANU
Seria RO-NT-F
Nr. 0102/19.03.2015

Semnăt digital de
SODOMANU SILVIU
Data: 2023.05.04
12:08:54 +03'00'

Semnătura și ștampila

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Data: Mai 2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea
numărului cadastral
Semnătura și parafa
cererea nr. 12091 / 04.05.2023

Digitally signed
by Mirela-Maria
Mihut

Data: 08.05.2023

Ștampila BCPI

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58034	81	Intravilan Targu Neamt, Str. Cuza Voda, Oras Targu Neamt, Jud. Neamt
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Targu Neamt	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	81	Teren intravilan delimitat partial de construcții.
Total		81	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 81 mp
Suprafața din act = 81 mp

Executant: S.C. TOPOMAP NEAMT S.R.L. Seria RO-B-J Nr. 2254/15.12.2021 PFA SILVIU SODOMANU Seria RO-NT-F Nr. 0102/19.03.2015  Semnat digital de SODOMANU SILVIU Data: 2022.08.26 14:37:09 +03'00' Semnătura și ștampila Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Petronela Stanescu Semnat digital de Petronela Stanescu Data: 2022.08.29 11:34:49 +03'00' Data.....
--	--

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58456 Târgu Neamt

Nr. cerere	27082
Ziua	24
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100159749730	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Str Cuza - Voda, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58456	30	Teren imprejmuit; Lot2- Teren partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22309 / 04/09/2023		
Act Notarial nr. Act de lotizare aut nr. 2433, din 31/08/2023 emis de NP David Daniela;		
B1	Se înființează cartea funciară 58456 a imobilului cu numărul cadastral 58456 / UAT Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58033 înscris în cartea funciară 58033;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 196, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 11686, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamt; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V10415, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamt;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ , CIF:2614104, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58033/Târgu Neamt, înscrisa prin încheierea nr. 22533 din 29/08/2022;	A1 / B.6
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 57, din 23/02/2023 emis de Consiliul Local al Orasului Targu Neamt;		
B3	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58033/Târgu Neamt, înscrisa prin încheierea nr. 11106 din 21/04/2023;	A1
27082 / 24/10/2023		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 57, din 23/02/2023 emis de ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ;		
B6	Se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A1, prin transformarea înscrierii provizorii efectuată conform Încheierii 22533 din 29.08.2022 transcris în prezenta carte funciară conform Încheierii nr. 22309 din 04.09.2023 în intabulare în favoarea ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

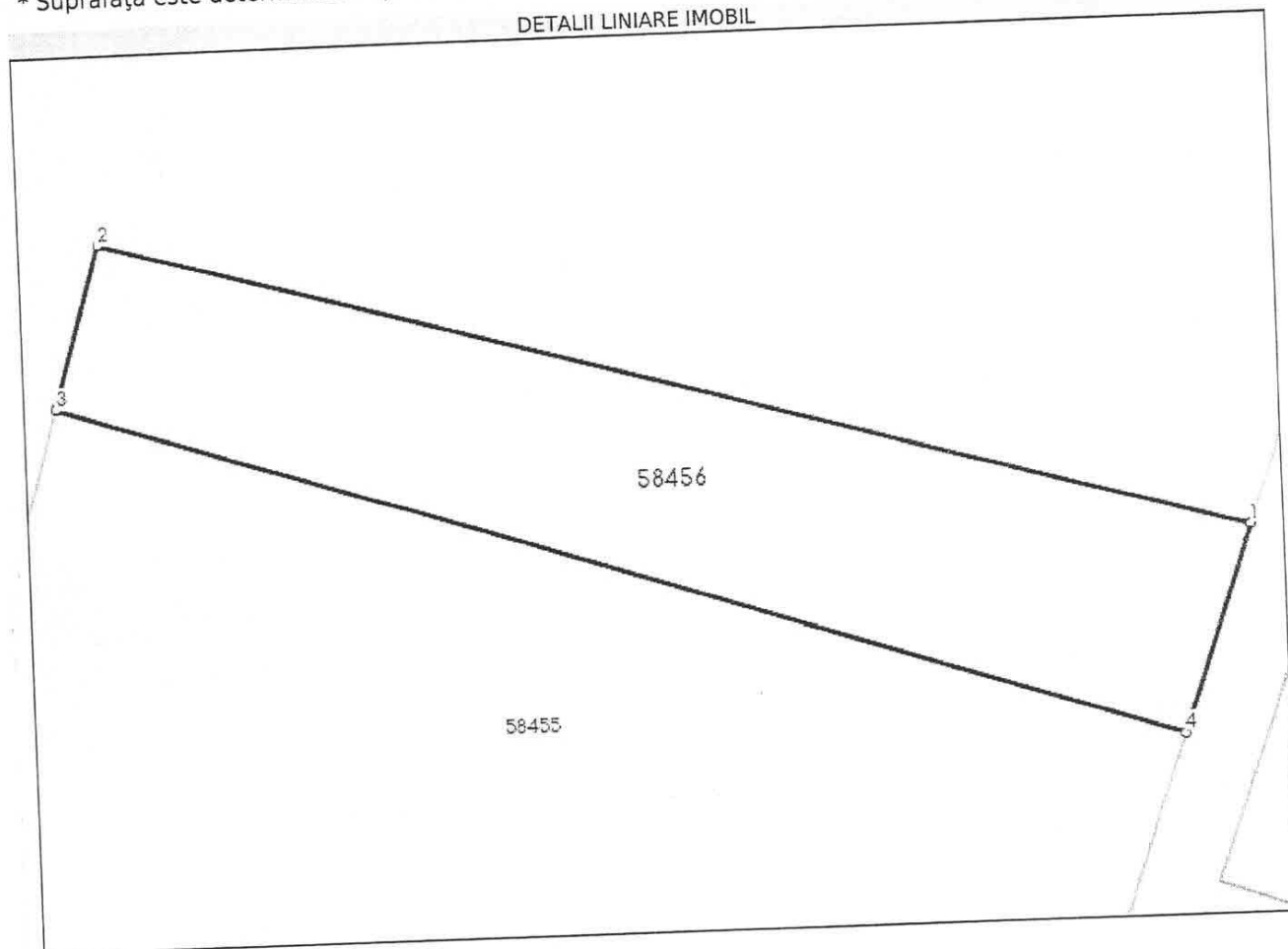
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58456	30	Lot2- Teren partial imprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.493
2	3	1.944
3	4	13.378
4	1	2.493

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,

26-10-2023

Data eliberării,

__/__/__

30. OCT 2023
30. OCT 2023

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CIOCAN CARMEN-ELIANA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58034 Târgu Neamt

Nr. cerere	27085
Ziua	24
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159751683



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Str Cuza - Voda, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58034	81	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22532 / 29/08/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 196, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 11684, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamt; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V10413, din 12/08/2022 emis de Orasul Targu Neamt;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ , CIF:2614104, domeniul privat	A1 / B.2,B.3
27085 / 24/10/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 213, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU NEAMȚ;		
B2	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 57, din 23/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU NEAMȚ;		
B3	Se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A1, prin transformarea înscrierii provizorii efectuată conform Încheierii 22532 din 29.08.2022 în intabulare în favoarea ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ	A1

C. Partea III. SARCINI .

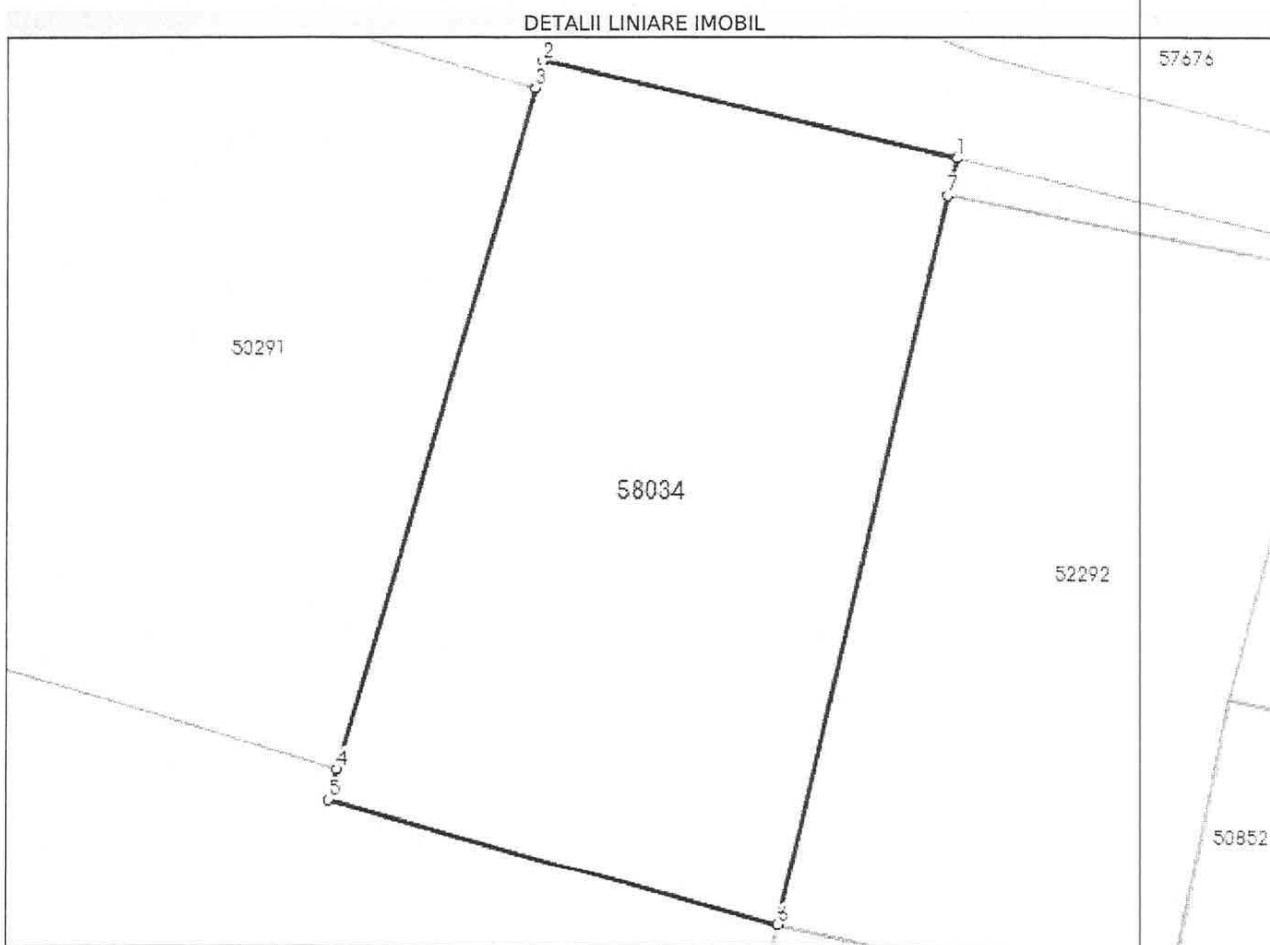
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58034	81	Teren partial imprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	81	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.477
2	3	0.418
3	4	10.871
4	5	0.486
5	6	7.127
6	7	11.536

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	0.573

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 241.

Data soluționării,

26-10-2023

Data eliberării,

31 OCT. 2023

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)